



TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



Procedimento n. 292/2025 R.G.E.



Promosso da

SOLFERINI SPV S.R.L.
con l'Avv. Elena Fraternali Orcioni



Contro

ASTE GIUDIZIARIE _____
con l'Avv...



Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonio Codega
Custode Giudiziario I.V.G. di Pavia e Lodi
Esperto Valutatore Arch. Vanessa Stampini



RELAZIONE DI STIMA DELL'IMMOBILE
OGGETTO DI ESECUZIONE



Giudice Dott. Antonio Codega

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
 - 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





1. CONCLUSIONI DEFINITIVE

- Appartamento in fabbricato residenziale, posto al piano rialzato di 3 vani oltre accessori e cantina al piano seminterrato, sito in Miradolo Terme (PV) Piazza IV Novembre n. 29 (catastalmente Via Giacomo Matteotti snc).
- Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Miradolo Terme Sezione A, Foglio 5, Particella 2827 subalterno 2.
- Piena proprietà in capo a:

_____ con sede in PAVIA (PV) C.F. _____
per la quota di 1/1 della piena proprietà del bene.

- Al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento del 31/07/2025, si riportano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Pavia di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di Mutuo del 01/12/2003 RG 23951 RP 5135, per atto notaio Antonio Magrì 14/11/2003 Repertorio 194/79.

Importo totale euro 144.000,00, capitale euro 72.000,00.

A FAVORE di Banca Nazionale del Lavoro con sede a Roma C.F. 00651990582

CONTRO _____ nato a Benin City (Nigeria) il 01/04/1966 C.F. _____

Gravante sulla piena proprietà del bene oggetto di pignoramento.

Risulta ISCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Pavia del 06/11/2023 RG 20343 RP 3613 per rinnovazione ipoteca.

- TRASCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Vigevano di verbale di pignoramento immobili del 31/07/2025, RG 16157 RP 11059, per atto giudiziario degli Ufficiali Giudiziari di Pavia del 01/07/2025 N. Repertorio 5485.

A FAVORE di SOLFERINO SPV S.R.L., con sede a Conegliano (TV), C.F. 05179900260.

CONTRO _____ nato a Benin City (Nigeria) il 01/04/1966 C.F. _____

per la quota di 1/1 della piena proprietà dei beni.

- Lo stato dell'immobile risulta OCCUPATO da _____, fino all'aggiudicazione del bene pignorato, come da autorizzazione del Tribunale di Pavia del 10/01/2026.
- Valore dell'immobile al netto di riduzioni e spese (riduzione 15%, spese di aggiornamento catastale):
 $\text{€ } 65.316,65 - \text{€ } 9.797,50 - \text{€ } 500,00 = \text{€ } 55.019,15$
arrotondato in **€ 55.000,00 (cinquantacinquemila/00)**
- Criticità varie: NESSUNA





2. OPERAZIONI PERITALI



Con Decreto di Nomina del 17/09/2025, la sottoscritta Arch. Vanessa Stampini veniva nominata Esperto Valutatore per il procedimento di esecuzione immobiliare in epigrafe, con fissazione dell'udienza per il giorno 19/05/2026.

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 10/04/2026; è stato possibile accedere e visionare tutti i beni.
- Reperimento atto Notarile di provenienza del Notaio Antonio Magrì dal portale Sister.
- Indagini presso l'Agenzia del Territorio per reperimento di visure storiche, planimetrie catastali e ispezioni ipotecarie nel ventennio, Agenzia delle Entrate per verifica locazione.
- Richiesta di accesso agli atti inoltrata al Comune di Miradolo Terme (PV) protocollata in data 16/01/2026 al n. 274, accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale effettuato in data 10/04/2026.



3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

L'immobile oggetto di esecuzione è situato nel Comune di Miradolo Terme (PV) in Piazza IV Novembre n.29 (catastalmente Via Giacomo Matteotti snc). È costituito da appartamento in fabbricato residenziale, posto al piano rialzato di 3 vani oltre accessori e cantina al piano seminterrato.

Gli identificativi catastali con riferimento alla nota di trascrizione del pignoramento del 31/07/2025 RG 16157 RP 11059, individuano correttamente i beni oggetto di procedimento.

3.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE

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

- Sezione Urbana A Foglio 5, Particella 2827, Subalterno 2, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza vani 5, Superficie Catastale Totale 71 mq, Totale escluse aree scoperte 70 mq, Rendita € 284,05, Via Giacomo Matteotti Piano S1 - T.

Intestati a:

_____ con sede in PAVIA (PV) C.F. _____ per la quota di 1/1 della piena proprietà del bene.

3.2 CONFINI

Dell'appartamento, da Nord in senso orario: cortile condominiale, Piazza IV Novembre, ingresso condominiale, vano scala e altra u.i.

Della cantina, da Nord in senso orario: corridoio condominiale, altra u.i., cortile condominiale, altra u.i.

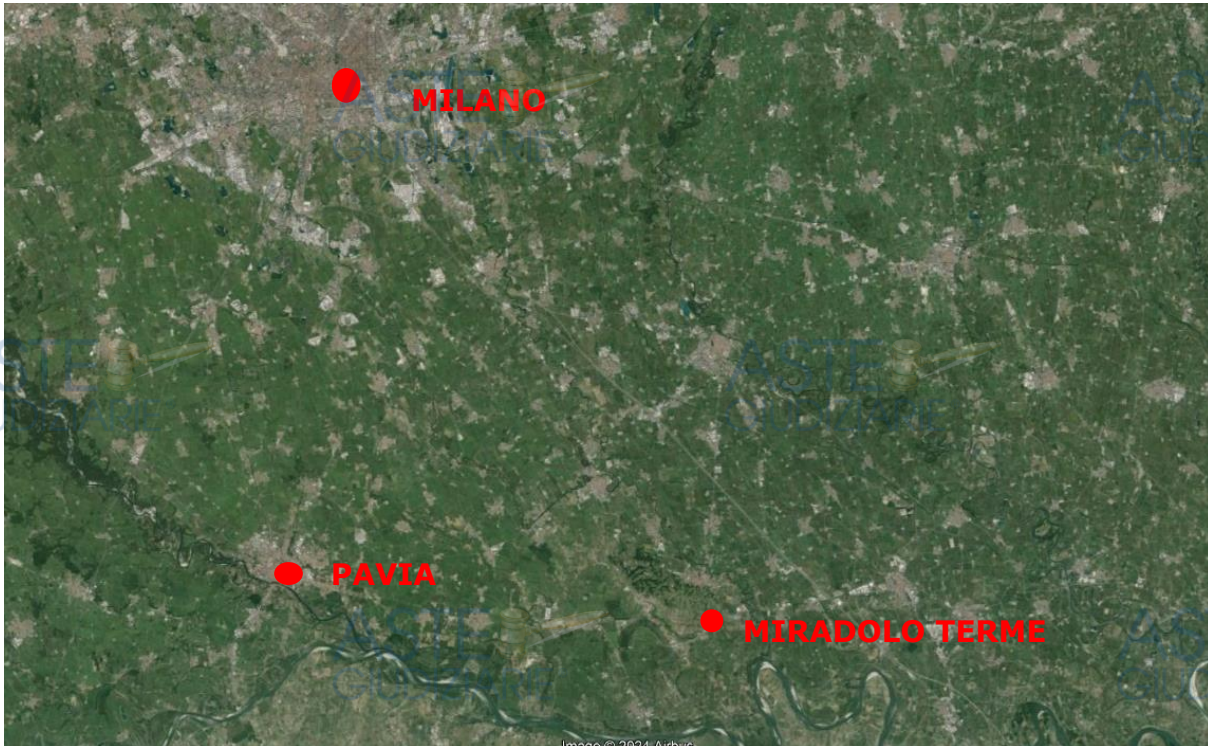
3.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE PRECEDENTE

L'attuale identificazione al Catasto Fabbricati come sopra riportata relativamente all'immobile identificato alla Sezione A Foglio 5, Particella 2827, Subalterno 2 deriva da variazione per bonifica identificativo catastale del 19/04/2013 protocollo PV0047067 (n. 18615.1/2013) dalla precedente Particella 776 Subalterno 2.

La Particella 776, Subalterno 2 deriva da impianto meccanografico del 30/06/1987.

4. DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

L'immobile si trova nel Comune di Miradolo Terme (PV), in Piazza IV Novembre n.29.



Localizzazione del Comune di Miradolo Terme (PV) nel territorio



Localizzazione dell'immobile nel comune di Miradolo Terme

Il Comune di Miradolo Terme è un comune di circa 3.800 abitanti in provincia di Pavia, situato a circa 26 Km ad Est di Pavia, a circa 52 Km a Sud di Milano e circa 65 km a Ovest di Vigevano. Le strade di collegamento al territorio sono di tipo Provinciale e garantiscono il collegamento ai principali servizi e ai paesi limitrofi; è previsto un regolare servizio di autolinee a collegamento dei principali Comuni circostanti e di Pavia, è inoltre presente la stazione ferroviaria della linea Pavia-Cremona. Sono presenti servizi di vicinato e servizi comunali alla persona; presenti servizi di base quali posta, servizi scolastici quali scuola dell'infanzia, primaria, secondaria di primo e secondo grado, impianti sportivi, ed è presente un centro termale che fornisce servizi di terapie termali, riabilitative e di benessere oltre che attività di diagnostica medica.

L'immobile è situato in zona centrale a circa 250 metri dal Municipio, a circa 1,6 km dalla stazione ferroviaria e a 3,7 km dalle Terme di Miradolo. La tipologia edilizia prevalente è rappresentata da fabbricati mono famigliari, edifici a corte e palazzine.

4.2 CARATTERISTICHE DEL BENE

Il bene oggetto di procedimento esecutivo è costituito da un'unità immobiliare ad uso abitativo posto in fabbricato non costituito in condominio. L'ingresso al fabbricato avviene da Via IV Novembre n. 29.

L'unità abitativa in oggetto, posta al piano rialzato, presenta un livello di finiture di tipo popolare, uno stato di manutenzione interno ed esterno è sufficiente.



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, al piano rialzato, ingresso tramite portoncino blindato in legno, al disimpegno da cui si accede alla cucina, al locale giorno, al bagno e alle due camere.

Il disimpegno è cieco, la cucina dotata di finestra con affaccio a Sud/Ovest, il locale giorno dotato di portafinestra con affaccio a Sud/Ovest e accesso al balcone, il bagno dotato di finestra con affaccio a Sud/Est, la due camere entrambe dotate di portafinestra con affaccio a Nord/Est e accesso al balcone.

Altezza dei locali 3,01 mt.

Cantina, al piano seminterrato: vano di altezza 2,11 mt, dotata di finestra esposta a Sud/Ovest.

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
Disimpegno	PR	5,59 mq.	3,01 m	///	Sufficiente
Cucina	PR	6,48 mq.	3,01 m	S/O	Sufficiente
Locale giorno	PR	13,48 mq.	3,01 m	S/O	Sufficiente
Bagno	PR	2,64 mq.	3,01 m	S/E	Sufficiente
Camera	PR	15,01 mq.	3,01 m	N/E	Sufficiente
Camera	PR	14,26 mq.	3,01 m	N/E	Sufficiente
Balconi	PR	8,33 mq.	///	N/E	Sufficiente
Cantina	P-1	6,49 mq.	2,11 m	S/O	Sufficiente



Tabella di calcolo della superficie commerciale virtuale complessiva

Elemento	Piano	Superficie esterna lorda SEL	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale
Appartamento	PR	69,32 mq.	1,00	69,32 mq.
Balcone	PR	8,33 mq.	0,25	2,08 mq.
Cantina	P -1	8,18 mq.	0,30	2,45 mq.
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE VIRTUALE (arrotondata)				74 mq

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

5.3 CARATTERISTICHE DELLE STRUTTURE E FINITURE

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

- Fondazioni: caratteristiche e stato non verificabile.
- Solai: in laterocemento, stato apparentemente integro.
- Strutture verticali: in c.a. e tamponamenti, stato apparentemente integro.
- Copertura: a falde, stato non verificabile.
- Facciata esterna: intonacata, stato sufficiente.
- Area esterna condominiale: pavimentazione in battuto di cemento.

Giudizio complessivo sullo stato di manutenzione del fabbricato: sufficiente.

CARATTERISTICHE DELL'APPARTAMENTO

- Ingresso: portoncino in legno semplice, stato sufficiente.
- Infissi esterni: persiane in pvc, stato sufficiente.
- Infissi interni: serramenti in legno con vetro singolo, soglie e davanzali in pietra, maniglia e ferramenta in metallo, stato sufficiente.
- Porte interne: a battente in legno e vetro, complete di maniglia e ferramenta in ottone, stato sufficiente.
- Pavimenti: piastrelle in graniglia di marmo 30x30 cm, stato sufficiente;
- Pavimento bagno: piastrella in ceramica, stato sufficiente;
- Rivestimenti bagno: piastrelle in ceramica bianca, stato sufficiente;
- Rivestimenti zona cottura: piastrelle in ceramica, stato sufficiente;

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

CARATTERISTICHE IMPIANTI

- Elettrico: impianto esterno, con prese e punti luce, stato non verificabile.
- Impianto TV: presente, stato non verificabile.
- Telefonico: non verificabile.
- Citofonico: presente, stato funzionante.
- Idrico: impianto sottotraccia, tubi di adduzione e scarico in materiale non verificabile; punto acqua in locale cucina; nel bagno, lavabo, vaso, bidet, vasca, attacco lavatrice.
- Apparecchi idrosanitari: in ceramica bianca, lavabo, vaso, bidet, vasca completi di rubinetteria finitura cromata, stato sufficiente.
- Gas: impianto ad uso cucina e riscaldamento, stato funzionante.
- Termico: riscaldamento autonomi, sistema di emissione a radiatori in ghisa, stato funzionante.

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

**6. STATO DI POSSESSO**

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 10/04/2026, l'immobile risultava abitato da _____ e dalla sua famiglia, senza titolo.

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.

In data 09/01/2026 l'Avv. _____ presenta al Tribunale di Pavia istanza di autorizzazione per l'occupazione dell'immobile oggetto di procedura esecutiva.

In data 10/01/2026 il giudice Antonio Codega del Tribunale di Pavia sospendeva l'esecuzione di sgombero e autorizzava l'occupazione dell'immobile da parte della Sig.ra _____ fino all'aggiudicazione del bene pignorato.

Lo stato dell'immobile risulta OCCUPATO da _____ fino all'aggiudicazione del bene pignorato come da autorizzazione del Tribunale di Pavia del 10/01/2026.



Giudice Dott. Antonio Codega

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:

_____ con sede a Pavia C.F. _____ per la quota di 1/1 della piena proprietà del bene.

7.2 PROPRIETARI E TITOLI DI PROVENIENZA NEL VENTENNIO

Fino al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento del 31/07/2025 si riporta la seguente situazione:

- _____ con sede a Pavia C.F. _____, piena proprietà pervenuta in virtù di certificato di denuncia di successione del 06/05/2019 n. 32/9990/19 di Repertorio, atto amministrativo, pubblico ufficiale di Stradella, trascritto a Pavia il 04/11/2012 RG 18796 RP 12296 per morte di _____ nato a Benin City (Nigeria) il 01/04/1966 C.F. _____ e deceduto il 15/03/2005, titolare della piena proprietà del bene.

- _____ nato a Benin City (Nigeria) il 01/04/1966 C.F. _____ acquisto della quota di 1/1 della piena proprietà del bene, pervenuta in virtù di compravendita per atto a rogito Notaio Antonio Magrì 14/11/2003 n. 193/78 di Repertorio, trascritto a Pavia il 01/12/2003 RG 23950 RP 13594, da _____ nata a Sant'Angelo Lodigiano (LO) il 23/09/1939 C.F. _____ titolare della piena proprietà del bene.

Titolo anteriore al ventennio.





8. FORMALITA', VINCOLI E ONERI GIURIDICI

8.1 ONERI E VINCOLI PREGIUDIZIEVOLI

Al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento del 31/07/2025, si riporta quanto segue:

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



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

Al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento del 31/07/2025, si riporta quanto segue:

- ISCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Pavia di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di Mutuo del 01/12/2003 RG 23951 RP 5135, per atto notaio Antonio Magrì 14/11/2003 Repertorio 194/79.

Importo totale euro 144.000,00, capitale euro 72.000,00.

A FAVORE di Banca Nazionale del Lavoro con sede a Roma C.F. 00651990582

CONTRO _____ nato a Benin City (Nigeria) il 01/04/1966 C.F. _____

Gravante sulla piena proprietà del bene oggetto di pignoramento.

- ISCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Pavia di ipoteca in rinnovazione del 06/11/2023 RG 20343 RP 3613, in riferimento all'iscrizione del 01/12/2003 RG 23951 RP 5135.
- TRASCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Vigevano di verbale di pignoramento immobili del 31/07/2025 RG 16157 RP 11059, per atto giudiziario degli Ufficiali Giudiziari di Pavia del 01/07/2025 N. Repertorio 5485.

A FAVORE di SOLFERINO SPV S.R.L., con sede a Conegliano (TV), C.F. 05179900260.

CONTRO _____ nato a Benin City (Nigeria) il 01/04/1966 C.F. _____ per la quota di 1/1 della piena proprietà dei beni.





9. CONFORMITA' URBANISTICO/EDILIZIA



Il fabbricato in cui si collocano i beni oggetto di procedura è individuato dal PGT nell'Elaborato T35b_PdR_Carta della disciplina delle aree, Ambiti Residenziali del Tessuto Storico (A) - artt. 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 delle Norme di Attuazione del PdR. Dall'esame della documentazione del PGT e dall'esame della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico, si riscontra la regolarità sotto il profilo urbanistico.



9.1 PRATICHE EDILIZIE

In seguito alle indagini effettuate, l'Ufficio Tecnico del Comune ha prodotto la seguente documentazione:

- P.E. 354, rilasciata dal Comune di Miradolo Terme in data 25/11/1967, per costruzione di un fabbricato di civile abitazioni a 4 piani fuori terra, presentata da _____.

Lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo risulta conforme al titolo edilizio abilitativo citato.

CONFORME



**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 non risulta conforme allo stato dei luoghi per la mancanza di individuazione del balcone posto sul lato Nord/Est.

Si rende necessario l'aggiornamento, che è valutato in € 500,00 tra oneri professionali e tasse catastali.



NON CONFORME - SANABILE



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 Pavia e mediante verifica del mercato immobiliare attuale.

Sono stati individuati nr. 2 comparabili compravenduti recentemente, localizzati nel Comune di Miradolo Terme nella medesima frazione, appartenenti allo stesso segmento di mercato e con caratteristiche simili all'immobile subject.

- Subject

Comune di Miradolo Terme, Sezione A Foglio 5, Particella 2827, Piazza IV Novembre n. 29 (catastalmente Via Giacomo Matteotti), appartamento in fabbricato condominiale posto al piano rialzato di 3 vani oltre accessori e cantina al piano seminterrato.

- Comparabile A

Comune di Miradolo Terme, Sezione A Foglio 5, Particella ____, Subalterno __, Via Giacomo Matteotti n. ____, appartamento al piano primo di 3 vani oltre accessori. Atto di compravendita a rogito Notaio Avv. Mario Bertelli del 17/07/2025 n. _____ di Repertorio, trascritto a Pavia in data 24/07/2025 RG _____ RP _____.

- Comparabile B

Comune di Miradolo Terme, Sezione A Foglio 5, Particella ____, Subalterno __ e Particella ____, Via Giacomo Matteotti n. _____, appartamento posto al piano terra e primo di 3 vani oltre accessori e aree esterne. Atto di compravendita a rogito Notaio Maria Luisa Santamaria del 09/10/2025 n. _____ di Repertorio, trascritto a Pavia in data 16/10/2025 RG _____ RP _____.



Tabella dati			
Prezzo caratteristiche	Compravendite		subject
	Comparabile A	Comparabile B	S
Prezzo totale PRZ (euro)	79.000,00	125.000,00	
dati DAT (mesi)	9	6	0,00
superficie SUP (mq)	81,56	115,40	69,32
Balconi BAL (mq)	0,00	3,50	8,33
Autorimessa BOX (mq)	0,00	50,38	0,00
Cantina CAN (mq)	0,00	0,00	8,18
Superficie est. SUE (mq)	0,00	114,43	0
Servizi SER (n)	1	2	1
Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	0	0	0
Riscaldamento Centr.RIC (0-1)	1	1	1
livello del piano LIV (n)	1	0	1
Stato manut est. STMe (n)	4	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\ (annuale)	0,000
Coefficiente mercantile balcone - p(BAL)/p(SUP)	0,250
Coefficiente mercantile autorimessa - p(BOX)/p(SUP)	0,500
Coefficiente mercantile cantina - p(CAN)/p(SUP)	0,300
Prezzo medio area ed. (euro/mq)	20,00
Saggio di variazione del livello di piano - p(LIV)/PRZ	-0,010
Costo intervento manutenzione esterna - (euro)	4.000,000
Costo intervento manutenzione interna - (euro)	12.000,000

Calcolo superficie commerciale	mq.
SUP commerciale comparabile A	81,56
SUP commerciale comparabile B	141,47
SUP commerciale subject S	73,86

Calcolo del prezzo marginale della superficie principale	€/mq
Prezzo medio comparabile A	968,61
Prezzo medio comparabile B	867,43
Prezzo marginale	867,43



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

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

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

Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B
p(DAT) (euro/mese)	0,00	0,00
p(SUP) (euro/mq)	867,43	867,43
p(BAL) (euro/mq)	216,86	216,86
p(BOX) (euro/mq)	433,72	433,72
p(CAN) (euro/mq)	260,23	260,23
p(SUE) (euro/mq)	20,00	20,00
p(SER) (euro)	500,00	500,00
p(RIA) (euro)	3.500,00	3.500,00
p(RIC) (euro)	900,00	900,00
p(LIV) (euro)	-790,00	-1.250,00
p(STMe) (euro)	4.000,00	4.000,00
p(STMi) (euro)	15.000,00	15.000,00



TABELLA DI VALUTAZIONE		
Prezzo e caratteristica	Comparabile A	Comparabile B
PRZ (euro)	79.000,00	125.000,00
DAT (euro)	0,00	0,00
SUP (euro)	-10.617,38	-39.971,31
BAL (euro)	1.806,43	1.047,43
BOX (euro)	0,00	-21.850,64
CAN (euro)	2.128,68	2.128,68
SUE (euro)	0,00	-2.288,60
SER (euro)	0,00	-500,00
RIA (euro)	0,00	0,00
RIC (euro)	0,00	0,00
LIV (euro)	0,00	-1.250,00
STMe (euro)	-4.000,00	0,00
STMi (euro)	0,00	0,00
PREZZI CORRETTI	68.317,73	62.315,56





SINTESI DI STIMA		
PREZZI CORRETTI	€ 68.317,73	€ 62.315,56
MEDIA PESATA	50,00%	50,00%
VALORE STIMATO	€ 65.316,65	
€/MQ	€ 884,37	

VERIFICA DI ATTENDIBILITA' DEL VALORE STIMATO		
Divergenza %	9,63%	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 2 per la zona centrale, abitazioni civili in stato conservativo normale sono variabili da €/mq 1.100 a 1.200; dal valore stimato con metodo MCA deriva €/mq 884,37 minore rispetto alle quotazioni OMI riferite alla zona, coerentemente con la tipologia di immobile di tipo popolare, le condizioni dell'immobile, la localizzazione e l'andamento del mercato immobiliare attuale.

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

11.2 ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA

Riduzione forfettaria del 15% per vendita forzata e assenza della garanzia per vizi	€ 9.797,50
Spese per aggiornamento catastale	€ 500,00



**11.3 PREZZO BASE D'ASTA - LOTTO UNICO**

Valore dell'immobile al netto di riduzioni e spese:

€ 65.316,65 - € 9.797,50 - € 500,00 = € 55.019,15

che si arrotonda in

€ 55.000,00 (cinquantacinquemila/00)



Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Con osservanza



Abbiategrosso, 20/04/2026



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



Giudice Dott. Antonio Codega

Esperto Valutatore Arch. Vanessa Stampini





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

