

**TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Procedimento n. 304/2023 R.G.E.**

**Promosso da**

**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.**

**Con l'Avv.ti Laura Romano e Giorgio Germani**

**Contro**

**Eredità giacente di -----**

**Con il Curatore Avv. Stella Brancato**

**e**

**eredità giacente di -----**

**Con il Curatore Avv. Simone Campi**

**Giudice dell'Esecuzione Dr. Francesca Claris Appiani**

**Custode Giudiziario I.V.G. di Pavia**

**Esperto Valutatore Arch. Vanessa Stampini**

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

## **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*
  - 8.3. *Spese condominiali*
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**

- Appartamento in fabbricato di tre piani fuori terra, posto al piano terzo di 3 vani oltre accessori e autorimessa al piano terra sito in Gropello Cairoli (PV), in Via 8 Marzo n.2 (catastalmente al Via Beniamino Zanotti);
- Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gropello Cairoli (PV) al Foglio 18, Particella 1753, Subalterno 4 e 11;
- Piena proprietà in capo a
  - nata a Pavia (PV) il 03/06/1976 C.F. -----
  - per la quota di 1/4 della piena proprietà del bene; la debitrice risulta deceduta in data 25/04/2016.
  - nata a Gropello Cairoli (PV) il 21/10/1954 C.F. -----
  - per la quota di 3/4 della piena proprietà del bene; la debitrice risulta deceduta in data 25/06/2019.
- Al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento del 28/07/2023, 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 del 18/03/2013, RG 2273 RP 264, per atto Notaio Antonio Trotta 14/03/2013 N. Repertorio 134015/49768.  
 Importo totale euro 100.000,00, capitale euro 50.000,00.  
 A FAVORE di Banca Nazionale del Lavoro spa con domicilio ipotecario eletto a Roma Via Vittorio Veneto 119, C.F. 09339391006  
 CONTRO ----- nata a PAVIA (PV) il 03/06/1976 C.F. -----  
 -----  
 ----- nata a GROPELLO CAIROLI (PV) il 21/10/1954 C.F. -----  
 gravante sulla piena proprietà dei beni oggetto di pignoramento.
  - TRASCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Vigevano di verbale di pignoramento immobili del 28/07/2023, RG 7651 RP 5509, per atto giudiziario del Tribunale di Pavia del 27/06/2023 N. Repertorio 4108  
 A FAVORE di Banca Nazionale del Lavoro spa con domicilio ipotecario eletto a Roma Via Vittorio Veneto 119, C.F. 09339391006.  
 CONTRO ----- nata a PAVIA (PV) il 03/06/1976 C.F. -----  
 ----- e ----- nata a GROPELLO CAIROLI (PV) il 21/10/1954 C.F. -----  
 -----  
 gravante sulla piena proprietà dei beni oggetto di pignoramento.
- Lo stato dell'immobile risulta LIBERO.

- Valore dell'immobile al netto di riduzioni e spese (riduzione 15%, spese di sanatoria e spese condominiali insolute):  
$$\text{€ } 34.485,32 - \text{€ } 5.172,80 - \text{€ } 1.500,00 - \text{€ } 1.412,16 = \text{€ } 26.400,36$$
arrotondato in € 26.000,00 (ventiseimila/00)
- Criticità varie: NESSUNA

## **2. OPERAZIONI PERITALI**

Con Decreto di Nomina del 20/12/2023, la sottoscritta Arch. Vanessa Stampini veniva nominata Esperto Valutatore per il procedimento di esecuzione immobiliare in epigrafe, con fissazione dell'udienza per il giorno 16/04/2024.

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 22/03/2024; è stato possibile accedere e visionare tutti i beni.
- Reperimento atto Notarile di provenienza presso il Notaio Angelo Pandolfi.
- 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 Gropello Cairoli (PV) in data 31/01/2024, documentazione ricevuta dall'Ufficio Tecnico a mezzo Pec in data in data 21/02/2024.
- Verifica di dati e spese inerenti il Condominio "Belvedere" presso l'amministratore Geom. Filippo Rapicavoli, con studio in Dorno (PV) e Garlasco (PV).

### **3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA**

L'immobile oggetto di esecuzione è situato nel Comune di Gropello Cairoli (PV), in Via 8 Marzo n. 2 (catastalmente Viale Beniamino Zanotti snc). È costituito da appartamento in fabbricato di tre piani fuori terra oltre al piano terra destinato ad autorimesse. L'immobile è posto al piano terzo ed è costituito da 3 vani oltre accessori e autorimessa al piano terra. Gli identificativi catastali con riferimento alla nota di trascrizione del pignoramento del 28/07/2023 RG 7651 RP 5509, individuano correttamente i beni oggetto di procedimento.

#### **3.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE**

I beni risultano attualmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Gropello Cairoli (PV) come segue:

- Foglio 18, Particella 1753, Subalterno 11, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza vani 5, Superficie Catastale Totale 75 mq, Totale escluse aree scoperte 74 mq, Rendita € 160,10, Viale Beniamino Zanotti, piano 3;
- Foglio 18, Particella 1753, Subalterno 4, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 18 mq, Superficie Catastale Totale 18 mq, Rendita € 30,68, Via Galileo Galilei 7, Viale Beniamino Zanotti, piano T.

Intestati a:

----- nata a Pavia (PV) il 03/06/1976 C.F. -----

per la quota di 1/4 della piena proprietà del bene;

----- nata a Gropello Cairoli (PV) il 21/10/1954 C.F. -----

per la quota di 3/4 della piena proprietà del bene.

#### **3.2 CONFINI**

Dell'appartamento, da Nord in senso orario: affaccio su cortile condominiale, altra U.I, vano scala, affaccio su cortile condominiale.

Dell'autorimessa, da Nord in senso orario: altra U.I., cortile condominiale, vano scala, cortile condominiale.

### 3. 3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE PRECEDENTE

L'attuale identificazione al Catasto Fabbricati come sopra riportata relativamente all'immobile identificato al Foglio 18, Particella 1753, subalterno 11 deriva da variazione per bonifica catastale, allineamento mappe del 08/03/2013 (n.11463.1/2013) dalla precedente Particella 609 Subalterno 11.

Relativamente all'immobile identificato al Foglio 18, Particella 1753, Subalterno 4 deriva da variazione per bonifica catastale, allineamento mappe del 08/03/2013 (n.11456.1/2013) dalla precedente Particella 609 Subalterno 4.

#### **4. DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI**

L'immobile si trova nel Comune di Gropello Cairoli (PV), in Via 8 Marzo n.2 (catastalmente via Beniamino Zanotti).



*Localizzazione del Comune di Gropello Cairoli (PV) nel territorio.*



*Localizzazione del bene nel contesto del Comune di Gropello Cairoli (PV).*

Il Comune di Gropello Cairoli è un comune di circa 4.200 abitanti in provincia di Pavia, situato a circa 17 Km ad Ovest di Pavia, a circa 23 km a Sud/Est di Vigevano e a circa 42 Km a Sud di Milano. Le strade di collegamento al territorio sono di tipo Provinciale e statali garantiscono il collegamento ai principali servizi e ai paesi limitrofi. Nel comune di Gropello Cairoli si trova anche l'ingresso all' Autostrada A7 dei Giovi - Milano/Genova.

E' previsto un servizio di autolinee a collegamento dei principali Comuni circostanti e di Pavia, è inoltre presente la stazione ferroviaria della linea Vercelli-Pavia. 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, attività commerciali.

L'immobile oggetto di stima si colloca in zona periferica a circa 850 metri dal Municipio e a circa 1000 metri dalla stazione ferroviaria e a circa 650 mt dal casello autostradale A7 Milano/Genova; la tipologia edilizia prevalente è rappresentata da palazzine a più piani ed edifici unifamiliari di diverse epoche di edificazione.

#### 4.2 CARATTERISTICHE DEL BENE

Il bene oggetto di procedimento esecutivo è costituito da un'unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano terzo di 3 vani oltre accessori e autorimessa al piano terra.

Il bene si colloca in un fabbricato costituito in condominio, denominato "Condominio Belvedere". L'ingresso pedonale avviene da Via 8 Marzo n.2, mentre l'accesso carraio avviene dalla Via Grazia Deledda snc.

Il complesso è in generale caratterizzato da finiture di tipo civile e versa in stato di manutenzione sufficiente.

L'unità abitativa in oggetto, posta al piano terzo è accessibile tramite portoncino blindato in legno di tipo semplice; presenta un livello di finiture di tipo civile, uno stato di manutenzione interno ed esterno sufficiente.

L'autorimessa, posta al piano terra, è raggiungibili tramite corsello esterno comune, presenta un livello di finiture di tipo civile e uno stato di manutenzione 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 terzo, ingresso da area comune condominiale (porticato), accesso al vano scala comune tramite porta in alluminio e vetri, l'immobile non è munito di ascensore.

Ingresso all'unità abitativa tramite portoncino blindato in legno di tipo semplice, si accede ad un locale ingresso/disimpegno privo di affacci verso l'esterno, da qui si accede alla zona giorno, alla cucina, bagno e alle 2 camere e al bagno.

La zona giorno è dotata di finestra con affaccio Est. La cucina dotata di portafinestra con affaccio verso Ovest e verso il balcone.

Dall'ingresso/disimpegno si accede anche al bagno dotato di finestra con affaccio a Ovest, alla camera matrimoniale dotata di finestra con affaccio a Este e alla cameretta dotata di finestra con affaccio a Nord. L'altezza dei locali è pari a mt. 3,42.

Autorimessa, al piano terra: vano di altezza 2,10, provvisto di porta basculante in lamiera zincata, l'accesso avviene dal porticato condominiale.

### **5.2 SUPERFICI NETTE E COMMERCIALI**

*Tabella analitica delle superfici, esposizione e condizioni di manutenzione*

<i>Locale/elemento</i>	<i>Piano</i>	<i>Superficie netta utile</i>	<i>Altezza netta o media</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Condizioni manutenzione</i>
Ingresso/disimpegno	P. 3	5,40 mq	3,42 m	///	Sufficiente
Soggiorno	P. 3	17,24 mq	3,42 m	E	Sufficiente
Cucina	P. 3	8,26 mq	3,42 m	O	Sufficiente
Bagno	P. 3	4,26 mq	3,42 m	O	Sufficiente
Camera singola	P. 3	10,46 mq	3,42 m	N	Sufficiente
Camera matrimoniale	P. 3	14,17 mq	3,42 m	E	Sufficiente
Balcone	P. 3	2,92 mq	///	O	Sufficiente
Autorimessa	P. T	16,61 mq	2,10 m	O	Sufficiente

*Tabella di calcolo della superficie commerciale virtuale complessiva*

<i>Elemento</i>	<i>Piano</i>	<i>Superficie esterna lorda SEL</i>	<i>Coefficiente di ragguaglio</i>	<i>Superficie commerciale</i>
Appartamento	P. 3	75,73 mq	1,00	75,73 mq
Balcone	P. 3	2,92 mq	0,25	0,73 mq
Autorimessa	P. T	19,72 mq	0,50	9,86 mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE VIRTUALE (arrotondata)				86,30 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: cemento armato a vista e mattoni paramano faccia a vista, prospetti stato sufficiente.
- Area esterna condominiale: parte in cemento, parte in ghiaietto e parte a verde, stato sufficiente.

Giudizio complessivo sullo stato di manutenzione del fabbricato: sufficiente.

## CARATTERISTICHE DELL'APPARTAMENTO

- Ingresso: portoncino blindato in legno semplice, stato sufficiente.
- Infissi esterni: persiane in pvc, stato sufficiente.
- Infissi interni: serramenti in legno con doppio vetro, soglie e davanzali in pietra, maniglia e ferramenta in metallo, stato sufficiente.
- Porte interne: a battente in legno ad anta vetrata, complete di maniglia e ferramenta in ottone, porta cucina a soffietto in pvc, stato sufficiente.
- Pavimenti: piastrelle in ceramica di colore chiaro, cm 33x33, piastrelle bagno in ceramica colore azzurro, stato sufficiente;

- Rivestimenti: ceramica di colore chiaro in bagno e in cucina cm 15x15 in cucina, stato sufficiente.
- Intonaci: pareti intonacate e tinteggiate, ove non rivestite, stato generalmente sufficiente; plafoni intonacati e tinteggiati, stato sufficiente.
- Zoccolino: in legno, stato sufficiente.

#### CARATTERISTICHE IMPIANTI

- Elettrico: impianto sottotraccia, con prese e punti luce, stato funzionante.
- Impianto TV: presente, 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; lavabo, vaso, bidet, vasca, 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, non verificabile.
- Termico: riscaldamento autonomo, sistema ad emissione ad'aria, stato non verificabile.

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

#### CARATTERISTICHE DELL'AUTORIMESSA

- Ingresso: porta basculante in lamiera zincata, stato sufficiente.
- Pavimento: pavimentazione in battuto di cemento, stato sufficiente.
- Struttura: pareti e plafone in cemento, stato sufficiente.

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

## **6. STATO DI POSSESSO**

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 22/03/2024, l'immobile risultava disabitato. 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.

## **7. PROVENIENZA DEI BENI**

### **7.1 ATTUALE PROPRIETA'**

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

----- nata a PAVIA (PV) il 03/06/1976 C.F. -----  
per la quota di 1/4 della piena proprietà del bene; la debitrice risulta deceduta in data 25/04/2016 ed è nominata l'Avv. Stella Brancato quale curatrice dell'eredità giacente.

----- nata a GROPELLO CAIROLI (PV) il 21/10/1954 C.F. ----- per la quota di 3/4 della piena proprietà del bene; la debitrice risulta deceduta in data 25/06/2019 ed è nominato l'Avv. Simone Campi quale curatore dell'eredità giacente

### **7.2 PROPRIETARI E TITOLI DI PROVENIENZA NEL VENTENNIO**

Fino al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento del 28/07/2023 si riporta la seguente situazione:

- ----- nata a Pavia (PV) il 03/06/1976 C.F. -----  
----- nata a Gropello Cairoli (PV) il 21/10/1954 C.F. ----- (già proprietaria per 1/2)  
quota di 1/4 ciascuna della piena proprietà del bene pervenuta in virtù dichiarazione di successione presentata il 24/09/2012 registrata al n. 831/9990/12 di repertorio presso l'ufficio del registro di Vigevano, trascritta a Vigevano il 19/10/2012 RG 8530 RP 6153, per morte di ---  
----- nato a Garlasco (PV) il 17/02/1948 C.F. ----- e deceduto il 07/07/2011, titolare della quota di 1/2 della piena proprietà dell'immobile in regime di comunione dei beni con -----.

Accettazione tacita di eredità trascritta a Vigevano il 18/03/2013 RG 2274 RP 1515.

- ----- nata a Gropello Cairoli (PV) il 21/10/1954 C.F. ----- e ----- nato a Garlasco (PV) il 17/02/1948 C.F. -----  
Piena proprietà dell'immobile per la quota di 1/2 ciascuno pervenuta in virtù di compravendita per atto a rogito Notaio Angelo Pandolfi del 31/07/1995 n. 236228/17295 di Repertorio, trascritto a Vigevano il 01/08/1995 RG 3905 RP 5002, da ----- nato a Gropello Cairoli il 24/05/1955 C.F. ----- e ----- nata a Gropello Cairoli il

13/05/1959 C.F. -----, titolari della quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà dei beni.

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 28/07/2023, 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 28/07/2023, si riporta quanto segue:

- ISCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Vigevano di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di Mutuo del 18/03/2013, RG 2273 RP 264, per atto Notaio Antonio Trotta 14/03/2013 N. Repertorio 134015/49768.  
Importo totale euro 100.000,00, capitale euro 50.000,00.  
A FAVORE di Banca Nazionale del Lavoro spa con domicilio ipotecario eletto a Roma Via Vittorio Veneto 119, C.F. 09339391006  
CONTRO ----- nata a PAVIA (PV) il 03/06/1976 C.F. -----  
---- per 1/4 della piena proprietà del bene e  
----- nata a GROPELLO CAIROLI (PV) il 21/10/1954 C.F. ----- per  
3/4 della piena proprietà del bene.
- TRASCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Vigevano di verbale di pignoramento immobili del 28/07/2023, RG 7651 RP 5509, per atto giudiziario del Tribunale di Pavia del 27/06/2023 N. Repertorio 4108  
A FAVORE di Banca Nazionale del Lavoro spa con domicilio ipotecario eletto a Roma Via Vittorio Veneto 119, C.F. 09339391006.  
CONTRO ----- nata a PAVIA (PV) il 03/06/1976 C.F. -----  
--- per 1/4 della piena proprietà del bene.  
----- nata a GROPELLO CAIROLI (PV) il 21/10/1954 C.F. ----- per 3/4  
della piena proprietà del bene.

### 8.3 SPESE CONDOMINIALI

Come rilevato dall'esame della documentazione fornita dall'amministratore, i millesimi di proprietà in capo all'immobile oggetto di procedimento risultano essere 1/6 pari a 166,67 millesimi.

Le spese relative ai millesimi di proprietà per la gestione ordinaria media sono di circa € 750,00. Per la gestione ordinaria 2023 a consuntivo risulta il totale di € 614,82, non risulta pagata alcuna rata; per la gestione ordinaria 2022 a consuntivo risulta il totale di € 797,34, non risulta pagata alcuna rata; pertanto le spese scadute non pagate negli ultimi due anni ad oggi imputabili ammontano a € 1.412,16.

L'amministratore non informa di spese straordinarie deliberate.

Si allega il regolamento di Condominio.

## **9. CONFORMITA' URBANISTICO/EDILIZIA**

Il fabbricato in cui si collocano i beni oggetto di procedura è individuato dal PGT nell'Elaborato PDR 02 disciplina degli usi del suolo, Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale, art 19 delle Norme Tecniche 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.

Sotto il profilo edilizio si riscontrano alcune lievi difformità tra lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo e la pratica edilizia originaria protocollata, come esposto al punto 9.1, che rientrano nella casistica della variazione degli spazi interni, SANABILI con:

- Pratica in sanatoria per l'appartamento, i cui oneri professionali sono valutati in € 500,00, oltre all'applicazione della sanzione in vigore attualmente, prevista nella misura di € 1.000,00, salvo la verifica puntuale presso l'Ufficio preposto;

Per l'unità oggetto di procedimento non risultano presentate ulteriori pratiche edilizie.

### NON CONFORME - SANABILE

#### 9.1 PRATICHE EDILIZIE

In seguito alle indagini effettuate, l'Ufficio Tecnico del Comune ha prodotto la seguente documentazione, per cui il fabbricato risulta edificato in forza dei seguenti provvedimenti:

- P.E. N.46/1969 del 07/11/1969, per costruzione di un fabbricato di n. 2 palazzine residenziali, presentata dalla Sig.ra -----.
- Abitabilità rilasciata dal comune di Gropello Cairoli in data 10/11/1972.
- Non è stata reperita documentazione relativa alle Dichiarazioni di Conformità degli impianti.

Lo stato di fatto esistente visionato e rilevato non corrisponde a quanto autorizzato dalla suddetta pratica edilizia in quanto:

- si rileva la mancanza di un tavolato di divisione nel corridoio tra la zona ingresso e la zona notte.

Tali lievi difformità rientrano nella casistica della variazione degli spazi interni, SANABILI con Pratica in sanatoria, i cui oneri professionali sono valutati in € 500,00, oltre all'applicazione della sanzione in vigore attualmente, prevista nella misura di € 1.000,00, salvo la verifica puntuale presso l'Ufficio preposto.

## **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, così come esaminato e rilevato in fase di sopralluogo, risulta coerente con lo stato di fatto ma NON CONFORME rispetto alle pratiche edilizie; premessa la sanatoria da eseguirsi come descritto al capitolo precedente, a seguito della quale la planimetria catastale sarebbe regolarizzata.

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 Vigevano e mediante verifica del mercato immobiliare attuale.

Sono stati individuati nr. 2 comparabili compravenduti recentemente, localizzati nel Comune di Gropello Cairoli nel medesimo quartiere e uno dei quali nel medesimo fabbricato, appartenenti allo stesso segmento di mercato e con caratteristiche simili all'immobile subject.

- Subject

Comune di Gropello Cairoli, Foglio 18, Particella 1753, Subalterno 11 e 4, Via 8 Marzo n.2, appartamento posto al piano terzo di 3 vani oltre accessori e autorimessa posta al piano terra.

- Comparabile A

Comune di Gropello Cairoli, Foglio 18, Particella 1753, Subalterno -- e -, Via 8 Marzo n.2, appartamento posto al piano terzo di 3 vani oltre accessori e autorimessa posta al piano terra. Atto di compravendita a rogito Notaio Angelo Magnani del 25/11/2023 n. -----/----- di Repertorio, trascritto a Vigevano in data 13/12/2023 RG ----- RP -----.

- Comparabile B

Comune di Gropello Cairoli, Foglio 18, Particella 1747, Subalterno -, Via Zanotti n. -, abitazione di 3 vani oltre accessori al piano primo e cantina al piano interrato. Atto di compravendita a rogito Notaio Paolo Tonalini del 07/02/2024 n. -----/----- di Repertorio, trascritto a Vigevano in data 15/02/2024 RG ----- RP -----.

<b>Tabella dati</b>			
<i>Prezzo caratteristiche</i>	<i>Compravendite</i>		<i>subject</i>
	<i>Comparabile A</i>	<i>Comparabile B</i>	<i>S</i>
Prezzo totale PRZ (euro)	35.000,00	30.000,00	
dati DAT (mesi)	4	1	0
superficie SUP (mq)	75,73	72,44	75,73
Balconi BAL (mq)	2,92	11,12	2,92
Autorimessa BOX (mq)	19,72	0,00	19,72
Cantina CAN (mq)	0,00	9,04	0,00
Servizi SER (n)	1	1	1
Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	1	1	1
Riscaldamento Centr.RIC (0-1)	0	0	0
livello del piano LIV (n)	3	3	3
Stato manut est. STMe (n)	4	4	3
Stato manut int. STMi (n)	4	3	3

<b>Indici Mercantili</b>	
indice e informazione	Importo
Saggio di variazione annuale dei prezzi - $p(\text{DAT})/\text{PRZ}(\text{annuale})$	-0,010
Coefficiente mercantile balcone - $p(\text{BAL})/p(\text{SUP})$	0,250
Coefficiente mercantile autorimessa - $p(\text{BOX})/p(\text{SUP})$	0,500
Coefficiente mercantile cantina - $p(\text{CAN})/p(\text{SUP})$	0,300
Saggio di variazione del livello di piano - $p(\text{LIV})/\text{PRZ}$	0,010
Costo intervento manutenzione esterna - (euro)	5.000,000
Costo intervento manutenzione interna - (euro)	12.000,000

<b>Calcolo superficie commerciale</b>	mq.
SUP commerciale comparabile A	86,32
SUP commerciale comparabile B	77,93
SUP commerciale subject S	86,32

<b>Calcolo del prezzo marginale della superficie principale</b>	€/mq
Prezzo medio comparabile A	405,47
Prezzo medio comparabile B	384,95
Prezzo marginale	384,95

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

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

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

**ANALISI PREZZI MARGINALI**

Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B
p(DAT) (euro/mese)	-29,17	-25,00
p(SUP) (euro/mq)	384,95	384,95
p(BAL) (euro/mq)	96,24	96,24
p(BOX) (euro/mq)	192,48	192,48
p(CAN) (euro/mq)	115,49	115,49
p(SER) (euro)	1.000,00	1.000,00
p(RIA) (euro)	700,00	700,00
p(RIC) (euro)	4.500,00	4.500,00
p(LIV) (euro)	350,00	300,00
p(STMe) (euro)	5.000,00	5.000,00
p(STMi) (euro)	15.000,00	15.000,00

**TABELLA DI VALUTAZIONE**

Prezzo e caratteristica	Comparabile A	Comparabile B
PRZ (euro)	35.000,00	30.000,00
DAT (euro)	116,67	25,00
SUP (euro)	0,00	1.266,49
BAL (euro)	0,00	-789,15
BOX (euro)	0,00	3.795,62
CAN (euro)	0,00	-1.043,99
SER (euro)	0,00	0,00
RIA (euro)	0,00	0,00
RIC (euro)	0,00	0,00
LIV (euro)	0,00	600,00
STMe (euro)	0,00	0,00
STMi (euro)	0,00	0,00
<b>PREZZI CORRETTI</b>	<b>35.116,67</b>	<b>33.853,97</b>

<b>SINTESI DI STIMA</b>		
PREZZI CORRETTI	€ 35.116,67	€ 33.853,97
MEDIA PESATA	50,00%	50,00%
VALORE STIMATO	€ 34.485,32	
€/MQ	€ 399,51	

<b>VERIFICA DI ATTENDIBILITA' DEL VALORE STIMATO</b>		
Divergenza %	3,73%	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 2023 Semestre 2 per la zona centrale, abitazioni civili in stato conservativo normale, sono variabili da €/mq 740 a 840; dal valore stimato con metodo MCA deriva €/mq 339,51, inferiore alle quotazioni OMI riferite alla zona, ma coerente con l'andamento del mercato immobiliare attuale, la tipologia di tipo economico e le condizioni dell'immobile.

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	€ 5.172,80
Spese tecniche e sanzione per sanatoria	€ 1.500,00
Spese condominiali insolute nel biennio precedente	€ 1.412,16

11.3 PREZZO BASE D'ASTA - LOTTO UNICO

Valore dell'immobile al netto di riduzioni e spese:

€ 34.485,32 - € 5.172,80 - € 1.500,00 - € 1.412,16 = € 26.400,36

che si arrotonda in

**€ 26.000,00 (ventiseimila/00)**

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Con osservanza

Abbiategrasso, 27/03/2024

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

## **ALLEGATI**

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. Estratto spese condominiali
11. Regolamento di condominio
12. Riferimenti comparabili A e B
13. Riferimento quotazioni OMI