

**TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Procedimento n. 435/2023 R.G.E.**

**Promosso da**

**AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.  
con l'Avv. Marco Verdi**

**Contro**

**Sig. \_\_\_\_\_**

**Sig.ra \_\_\_\_\_**

**Con l'Avv. Luca Costato**

**Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Francesca Claris Appiani  
Custode Giudiziario I.V.G. di Vigevano  
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 condominiale posto al piano quinto di 4 vani oltre accessori e cantina al piano seminterrato sito in Vigevano (PV) Via Gian Giacomo Trivulzio n. 139.
- Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Vigevano al Foglio 20, Particella 2834, Subalterno 12.
- Piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in capo a
  - \_\_\_\_\_ nato a SPERLINGA (EN) il 19/06/1960 C.F. \_\_\_\_\_
  - \_\_\_\_\_ nata in ALBANIA (EE) il 28/05/1972 C.F. \_\_\_\_\_
- Al momento della compravendita del 29/11/2005 gli esecutati risultavano coniugati in regime di comunione legale dei beni.

- Al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento del 18/12/2023, si riportano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
  - TRASCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Vigevano di verbale di pignoramento immobili del 02/12/2004, RG 12390 RP 7485, per atto giudiziario del Tribunale di Vigevano del 29/11/2004 N. Repertorio 2023

A FAVORE di Banca Popolare di Bergamo spa con sede a Bergamo, C.F. 03034840169.

CONTRO \_\_\_\_\_ nato a Barletta (BT) il 14/03/1956 C.F. \_\_\_\_\_

e \_\_\_\_\_ nata a Barletta (BT) il 15/04/1963 C.F. \_\_\_\_\_

Gravante sugli immobili identificati al Catasto Fabbricati al Foglio 20 Particella 1037 Subalterno 12.

N.B. nell'atto Maiatico del 29/11/2005 n. 6487/1017 di Repertorio è riportato che il suddetto pignoramento risulta ordinato di cancellazione dal G.E. Dott.ssa Moscato in data 08/11/2005 al n. 190/04 di RGE, Cron. N. 4985, ma di fatto mai annotato.

- ISCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Vigevano di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di Mutuo del 01/12/2005 RG 15723 RP 3821, per atto notaio Giuseppe Maiatico 29/11/2005 Repertorio 6489/1019.

Importo totale euro 274.000,00, capitale euro 137.000,00.

A FAVORE di Banca Carige spa – Cassa di risparmio di Genova e Imperia con sede in Genova C.F. 03285880104

CONTRO \_\_\_\_\_ nato a Sperlinga (EN) il 19/06/1960 C.F. \_\_\_\_\_ e

\_\_\_\_\_ nata in Albania (EE) il 28/05/1972 C.F. \_\_\_\_\_

Gravante sugli immobili identificati al Catasto Fabbricati al Foglio 20 Particella 1037 Subalterno 12.

- TRASCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Vigevano di verbale di pignoramento immobili del 18/12/2023, RG 11884 RP 8659, per atto giudiziario del Tribunale di Pavia del 21/11/2013 N. Repertorio 7263

A FAVORE di Amco – Asset Management Company spa con sede a Napoli, C.F. 05828330638  
CONTRO \_\_\_\_\_ nato a Sperlinga (EN) il 19/06/1960 C.F. \_\_\_\_\_  
e \_\_\_\_\_ nata in Albania (EE) il 28/05/1972 C.F. \_\_\_\_\_  
per la quota di 1/1 della piena proprietà dei beni.

- Lo stato dell'immobile risulta LIBERO, di fatto occupato dagli esecutati.
- Valore dell'immobile al netto di riduzioni e spese (riduzione 15%, costi di ripristino, spese di sanatoria e spese di aggiornamento catastale):  
€ 155.831,28 - € 23.374,69 - € 5.000,00 - € 2.000,00 - € 500,00 = € 124.956,56  
arrotondato in **€ 125.000,00 (centoventicinquemila/00)**
- Criticità varie:
  - Il pignoramento del 02/12/2004 RG 12390 RP 7485 risulta ordinato di cancellazione dal G.E. Dott.ssa Moscato in data 08/11/2005 al n. 190/04 di RGE, Cron. N. 4985, come è riportato nell'atto Maiatico del 29/11/2005 n. 6487/1017 di Repertorio.

## **2. OPERAZIONI PERITALI**

Con Decreto di Nomina del 21/01/2024, la sottoscritta Arch. Vanessa Stampini veniva nominata Esperto Valutatore per il procedimento di esecuzione immobiliare in epigrafe, con fissazione dell'udienza per il giorno 21/05/2024, poi prorogata al 03/07/2024.

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 25/03/2024; è stato possibile accedere e visionare tutti i beni.
- Reperimento atto Notarile di provenienza presso il Notaio Giuseppe Maiatico.
- Indagini presso l'Agenzia del Territorio per reperimento di visure storiche, planimetrie catastali e ispezioni ipotecarie nel ventennio, Agenzia delle Entrate per verifica locazione.
- Accesso agli atti al Comune di Vigevano (PV) effettuato in data 03/06/2024.
- Accesso all'archivio storico del Comune di Vigevano (PV) in data 20/05/2024.
- Verifica dei dati e spese inerenti il "Condominio Casa Nostra" presso l'amministratore Geom. Pedroncelli Michela, con studio in Vigevano.

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

L'immobile oggetto di esecuzione è situato nel Comune di Vigevano (PV), in Via Trivulzio n. 139. È costituito da appartamento in fabbricato condominiale posto al piano quinto di 4 vani oltre accessori e cantina al piano seminterrato. Gli identificativi catastali con riferimento alla nota di trascrizione del pignoramento del 18/12/2023 RG 11884 RP 8659, individuano correttamente i beni oggetto di procedimento.

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

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

- Foglio 20, Particella 2834, Subalterno 12, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza vani 7,5, Superficie Catastale Totale 135 mq, Totale escluse aree scoperte 133 mq, Rendita € 503,55, Via Gian Giacomo Trivulzio n. 139 Piano S1 – 5.

Intestato a:

\_\_\_\_\_ nato a SPERLINGA (EN) il 19/06/1960 C.F. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ nata in ALBANIA (EE) il 28/05/1972 C.F. \_\_\_\_\_

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

#### **3.2 CONFINI**

Dell'appartamento, da Nord in senso orario: ascensore, vano scala e area esterna condominiale, su tre lati area esterna condominiale.

Della cantina, da Nord in senso orario: altra u.i., affaccio su cortile comune, altra u.i. corridoio comune.

#### **3.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE PRECEDENTE**

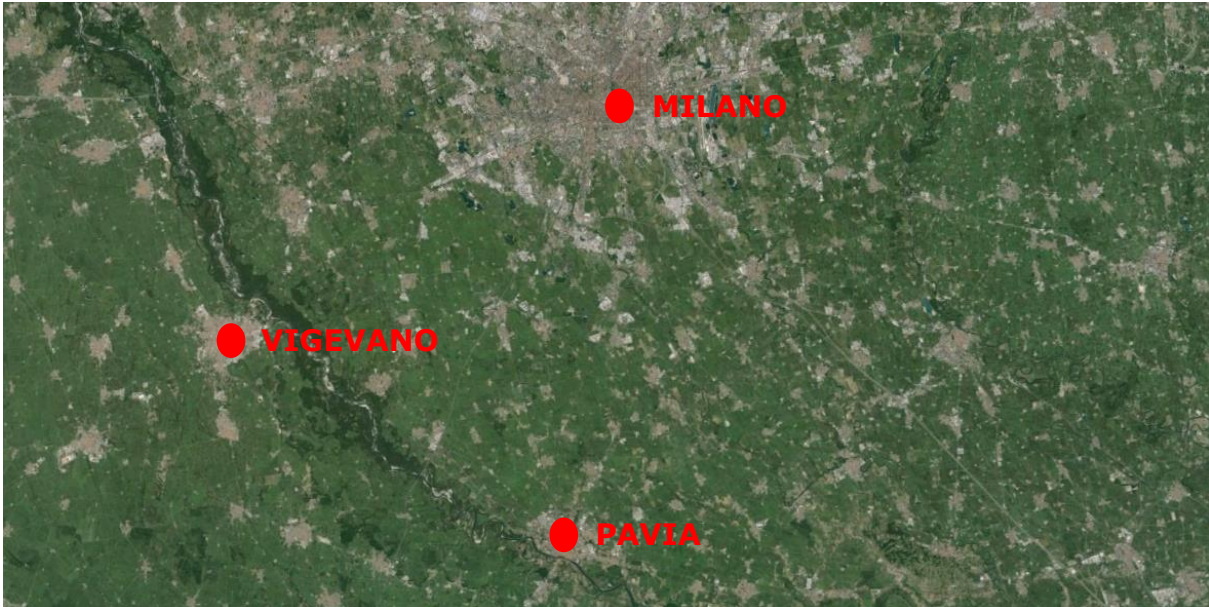
L'attuale identificazione al Catasto Fabbricati come sopra riportata relativamente all'immobile identificato al Foglio 20, Particella 2834, subalterno 12 deriva da variazione per bonifica identificativo catastale del 26/08/2013 protocollo n. PV0110754 (n. 43464.1/2013) dalla precedente Particella 1037 Subalterno 12.

La Particella 1037 Subalterno 12 deriva da Impianto meccanografico del 30/06/1987.

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

### **4.1 CARATTERISTICHE DELLA ZONA**

L'immobile si trova nel Comune di Vigevano (PV), in Via Gian Giacomo Trivulzio n.139.



*Localizzazione del Comune di Vigevano (PV) nel territorio.*



*Localizzazione dell'immobiliare nel contesto del Comune di Vigevano*

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

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

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

L'immobile oggetto di stima si colloca in zona semicentrale, a circa 1 km dal centro, dalla Piazza Ducale e dal Castello. La tipologia edilizia prevalente è rappresentata da edifici residenziali di due o più piani 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 quinto di 4 vani oltre accessorie e cantina al piano seminterrato.

Il bene si colloca in un fabbricato costituito in condominio. L'ingresso al fabbricato avviene da Via Gian Giacomo Trivulzio n. 139.

Il complesso condominiale è costituito da due corpi di fabbrica uniti dal vano scala/ascensore avente un unico ingresso.

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

L'unità abitativa in oggetto, posta al piano quinto è accessibile tramite porta blindata; presenta un livello di finiture di tipo civile, uno stato di manutenzione interno ed esterno buono.



## **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 quinto, ingresso all'atrio condominiale, accesso tramite porta in metallo e vetri, l'immobile è munito di ascensore.

Ingresso all'unità abitativa tramite portoncino blindato in legno, si accede ad un locale giorno da cui si accede ad uno studio, ad un piccolo ripostiglio, al bagno, alla cucina e al disimpegno, dal disimpegno si accede alle due camere, al bagno e al ripostiglio.

La zona giorno è dotata di finestra e porta finestra con affaccio su balcone esposto a Nord. Lo studio è dotato di finestre esposte a Sud/Est. Il ripostiglio è cieco. Il bagno e la cucina sono dotati di finestre esposte a Sud.

Dalla zona giorno si accede al disimpegno cieco, da qui si accede alla camera singola e al bagno dotati ciascuno di finestra con affaccio a Est, alla camera matrimoniale dotata di porta finestra che affaccia su balcone esposto a Est e al ripostiglio cieco.

Altezza dei locali 2,96 mt.

Cantina, al piano seminterrato: vano di altezza 2,43 mt., dotata di finestra con affaccio a Sud verso il cortile condominiale, al locale cantina si accede da corridoio condominiale.

**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	P. 5	39,46 mq	2,96 m	N	Buono
Ripostiglio	P. 5	0,31 mq	2,96 m	///	Buono
Studio	P. 5	6,18 mq	2,96 m	S/E	Buono
Bagno	P. 5	4,81 mq	2,96 m	S	Buono
Cucina	P. 5	12,04 mq	2,96 m	S	Buono
Disimpegno	P. 5	4,43 mq	2,96 m	///	Buono
Camera	P. 5	14,45 mq	2,96 m	O	Buono
Bagno	P. 5	4,80 mq	2,96 m	O	Buono
Camera	P. 5	16,09 mq	2,96 m	O	Buono
Ripostiglio	P. 5	5,19 mq	2,9 m	///	Buono
Balconi	P. 5	10,21 mq	///	N-O-E	Buono
Cantina	P. S	6,55 mq	2,43 m	S	Buono

Tabella di calcolo della superficie commerciale virtuale complessiva

Elemento	Piano	Superficie esterna lorda SEL	Coefficiente di ragguglio	Superficie commerciale
Appartamento	P. 5	125,31 mq	1,00	125,31 mq
Balconi	P. 5	10,21 mq	0,25	2,55 mq
Cantina	P. S	10,28 mq	0,30	3,08 mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE VIRTUALE (arrotondata)				131 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, statolo sufficiente.
- Area esterna condominiale: autobloccanti, stato sufficiente.

Giudizio complessivo sullo stato di manutenzione del fabbricato: sufficiente.

#### CARATTERISTICHE DELL'APPARTAMENTO

- Ingresso: portoncino in legno semplice, stato buono.
- Infissi esterni: persiane in pvc, stato sufficiente.
- Infissi interni: serramenti in pvc con doppio vetro, soglie e davanzali in pietra, maniglia e ferramenta in metallo, stato buono.
- Porte interne: a battente in legno ad anta vetrata, complete di maniglia e ferramenta in ottone, stato buono.
- Pavimenti: piastrelle in ceramica cm. 41x41 stato buono;
- Pavimenti bagni: piastrella in ceramica cm. 32x32, stato buono;
- Rivestimenti bagni: piastrelle in ceramica cm 20x20 e cm.32x52, stato buono;
- Rivestimenti cucina: piastrelle in ceramica cm 10x10, stato buono;
- Intonaci: pareti intonacate e tinteggiate, ove non rivestite, stato generalmente buono; plafoni intonacati e tinteggiati, stato generalmente buono.
- Zoccolino: in ceramica, stato buono.

#### CARATTERISTICHE IMPIANTI

- Elettrico: impianto sottotraccia, con prese e punti luce, stato funzionante.
- Impianto TV: presente, stato non verificabile.
- Telefonico: non verificabile.
- Citofonico: presente, stato non verificabile.
- Idrico: impianto sottotraccia, tubi di adduzione e scarico in materiale non verificabile; punto acqua in locale cucina; nei bagni, lavabo, vaso, bidet, vasca, stato funzionante.
- Apparecchi idrosanitari: in ceramica bianca, lavabo, vaso, bidet, vasca completi di rubinetteria finitura cromata, stato buono.

- Gas: impianto ad uso cucina e riscaldamento, stato funzionante.
- Termico: riscaldamento centralizzato, sistema di emissione a radiatori in alluminio, caldaia per produzione acqua calda, stato funzionante.

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

#### CARATTERISTICHE DELLA CANTINA

- Ingresso: porta battente in ferro, stato discreto.
- Serramenti in ferro con veto singolo, stato sufficiente.
- Pavimento: pavimentazione in battuto di cemento, stato sufficiente.
- Struttura: pareti e plafone in cemento, stato sufficiente.

Giudizio complessivo sullo stato di manutenzione della cantina: sufficiente.

## **6. STATO DI POSSESSO**

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 25/03/2024, l'immobile risultava abitato dagli esecutati.

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, occupato di fatto dagli esecutati.

## **7. PROVENIENZA DEI BENI**

### **7.1 ATTUALE PROPRIETA'**

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

\_\_\_\_\_ nato a SPERLINGA (EN) il 19/06/1960 C.F. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ nata in ALBANIA (EE) il 28/05/1972 C.F. \_\_\_\_\_

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

Al momento della compravendita del 29/11/2005 gli esecutati risultavano coniugati in regime di comunione legale dei beni.

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

Fino al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento del 18/12/2023 si riporta la seguente situazione:

- \_\_\_\_\_ nato a Sperlinga (EN) il 19/06/1960 C.F. \_\_\_\_\_

- \_\_\_\_\_ nata in Albania (EE) il 28/05/1972 C.F. \_\_\_\_\_

acquisto della quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà del bene, pervenuta in virtù di compravendita per atto a rogito Notaio Giuseppe Maiatico del 29/11/2005 n. 6487/1017 di Repertorio, trascritto a Vigevano il 01/12/2005 RG 15722 RP 8586, da \_\_\_\_\_ nato a Barletta (BT) il 14/03/1956 C.F. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ nata a Barletta (BT) il 15/04/1963 C.F. \_\_\_\_\_

Titolari di 1/2 ciascuno della piena proprietà del bene.

- \_\_\_\_\_ nato a Barletta (BT) il 14/03/1956 C.F. \_\_\_\_\_ e

\_\_\_\_\_ nata a Barletta (BT) il 15/04/1963 C.F. \_\_\_\_\_

acquisto della quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà del bene, pervenuta in virtù di compravendita per atto a rogito Notaio Mantelli Giorgio del 03/12/1999 n. 193798/12790 di Repertorio, trascritto a Vigevano il 14/12/1999 RG 11105 RP 7349, da \_\_\_\_\_ nato a San Miniato (PI) il 24/08/1946 C.F. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ nata a San Miniato (PI) il 22/07/1942 C.F. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ nata a San Miniato (PI) il 14/04/1915 C.F. \_\_\_\_\_

Titolari di 1/3 ciascuno 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 18/12/2023, 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 18/12/2023, si riporta quanto segue:

- TRASCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Vigevano di verbale di pignoramento immobili del 02/12/2004, RG 12390 RP 7485, per atto giudiziario del Tribunale di Vigevano del 29/11/2004 N. Repertorio 2023

A FAVORE di Banca Popolare di Bergamo spa con sede a Bergamo, C.F. 03034840169.

CONTRO \_\_\_\_\_ nato a Barletta (BT) il 14/03/1956 C.F. \_\_\_\_\_ e  
\_\_\_\_\_ nata a Barletta (BT) il 15/04/1963 C.F. \_\_\_\_\_

Gravante sugli immobili identificati al Catasto Fabbricati al Foglio 20 Particella 1037 Subalterno 12.

N.B. nell'atto Maiatico del 29/11/2005 n. 6487/1017 di Repertorio è riportato che il suddetto pignoramento risulta ordinato di cancellazione dal G.E. Dott.ssa Moscato in data 08/11/2005 al n. 190/04 di RGE, Cron. N. 4985, ma di fatto mai annotato.

- ISCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Vigevano di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di Mutuo del 01/12/2005 RG 15723 RP 3821, per atto notaio Giuseppe Maiatico 29/11/2005 Repertorio 6489/1019.

Importo totale euro 274.000,00, capitale euro 137.000,00.

A FAVORE di Banca Carige spa – Cassa di risparmio di Genova e Imperia con sede in Genova C.F. 03285880104

CONTRO \_\_\_\_\_ nato a Sperlinga (EN) il 19/06/1960 C.F. \_\_\_\_\_  
e \_\_\_\_\_ nata in Albania (EE) il 28/05/1972 C.F. \_\_\_\_\_

Gravante sugli immobili identificati al Catasto Fabbricati al Foglio 20 Particella 1037 Subalterno 12.

- TRASCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Vigevano di verbale di pignoramento immobili del 18/12/2023, RG 11884 RP 8659, per atto giudiziario del Tribunale di Pavia del 21/11/2013 N. Repertorio 7263

A FAVORE di Amco – Asset Management Company spa con sede a Napoli, C.F. 05828330638  
CONTRO \_\_\_\_\_ nato a Sperlinga (EN) il 19/06/1960 C.F. \_\_\_\_\_  
e \_\_\_\_\_ nata in Albania (EE) il 28/05/1972 C.F. \_\_\_\_\_  
per la quota di 1/1 della piena proprietà dei beni.

### 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 pari a 101,273.

Per la gestione ordinaria 2023 a consuntivo risulta il totale di € 4.252,24, risultano pagate rate per € 3.341,10, con un saldo di gestione di € 365,34.

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 del Geoportale del Comune di Vigevano nel Piano delle Regole, Tessuto Aperto a medio-alta densità art. 32 delle Norme di Attuazione.

Dall'esame della documentazione del PGT e dall'esame della documentazione depositata presso l'archivio Comunale e Storico, rispetto allo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo, si riscontrano alcune difformità sotto il profilo urbanistico-edilizio, come esposto al punto 9.1.

### **NON CONFORME - SANABILE**

#### **9.1 PRATICHE EDILIZIE**

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

- Autorizzazione per l'esecuzione di lavori edili P.E. 655/58, protocollo n.12067, rilasciata dal Comune di Vigevano in data 12 giugno 1958, per costruzione di un fabbricato in condominio, presentata da Istituto Autonomo per le Case Popolari -INA CASE.
- Denuncia Inizio Attività n. 099/06, protocollo n. 5704 del 22/02/2006, per opere interne presentata da \_\_\_\_\_.

Non è stata reperita la documentazione relativa alla Dichiarazione di Conformità dell'impianto elettrico e alla Dichiarazione di Conformità dell'impianto gas.

Lo stato di fatto esistente visionato e rilevato non corrisponde a quanto assentito dalle suddette pratiche edilizie, in quanto la porzione del balcone annessa allo studio non è autorizzata come aumento di volume con corretta pratica edilizia e paesaggistica; la DIA n. 99/06 risulta conforme unicamente per le variazioni interne.

Le difformità rilevate sono SANABILI, salvo verifica puntuale ed aggiornata presso l'Ufficio preposto, mediante il ripristino della muratura perimetrale e del balcone, così come autorizzato dalla P.E. 655/58, inoltre occorre correggere e sanare l'ultima pratica presentata n. 99/06.

I costi di ripristino sono valutati a corpo in € 5.000,00.

I costi per la pratica in sanatoria sono valutati in € 1.000,00, oltre all'applicazione della sanzione in vigore attualmente, prevista nella misura di € 1.000,00, salvo la verifica puntuale presso l'Ufficio preposto e la normativa vigente.

## **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, tuttavia si rende necessario l'aggiornamento della planimetria catastale in seguito al ripristino dei luoghi, come esposto al precedente capitolo.

Il costo 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 Vigevano e mediante verifica del mercato immobiliare attuale.

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

- Subject

Comune di Vigevano, Foglio 20, Particella 2834, Subalterno 12, Via Trivulzio n. 139, appartamento posto al piano quinto di 4 vani oltre accessori e cantina al piano seminterrato.

- Comparabile A

Comune di Vigevano, Foglio 20, Particella \_\_\_\_\_, Subalterno 17 e 51, Via Giovanni Battista Ricci n. \_\_\_\_, appartamento posto al piano terzo di 5 vani oltre accessori, autorimessa e cantina al piano seminterrato. Atto di compravendita a rogito Notaio Luigi Ligori del 15/02/2024 n. \_\_\_\_\_ di Repertorio, trascritto a Vigevano in data 21/02/2024 RG \_\_\_\_\_ RP \_\_\_\_\_.

- Comparabile B

Comune di Vigevano, Foglio 20, Particella \_\_\_\_\_, Subalterno 32 e 14, Via Teresio Olivelli n. \_\_\_\_\_, appartamento posto al piano quarto di 4 vani oltre accessori e autorimessa al piano terra. Atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Dente del 18/10/2023 n. \_\_\_\_\_ di Repertorio, trascritto a Vigevano in data 02/11/2023 RG \_\_\_\_\_ RP \_\_\_\_\_.

<b>Tabella dati</b>			
Prezzo caratteristiche	Compravendite		subject
	Comparabile A	Comparabile B	S
Prezzo totale PRZ (euro)	126.000,00	98.000,00	
dati DAT (mesi)	4	8	0,00
superficie SUP (mq)	138,94	103,60	125,31
Balconi BAL (mq)	22,76	10,16	10,21
Autorimessa BOX (mq)	15,50	23,96	0,00
Cantina CAN (mq)	11,83	0,00	10,28
Servizi SER (n)	2	1	2
Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	0	0	0
Riscaldamento Centr.RIC (0-1)	1	1	1
livello del piano LIV (n)	3	4	5
Stato manut est. STMe (n)	3	2	4
Stato manut int. STMi (n)	3	3	4

<b>Indici Mercantili</b>	
indice e informazione	Importo
Saggio di variazione annuale dei prezzi - p(DAT)/PRZ\((annuale)	0,002
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
Saggio di variazione del livello di piano - p(LIV)/PRZ	0,020
Costo intervento manutenzione esterna - (euro)	10.000,000
Costo intervento manutenzione interna - (euro)	30.000,000

<b>Calcolo superficie commerciale</b>	mq.
SUP commerciale comparabile A	155,93
SUP commerciale comparabile B	118,12
SUP commerciale subject S	130,95

<b>Calcolo del prezzo marginale della superficie principale</b>	€/mq
Prezzo medio comparabile A	808,06
Prezzo medio comparabile B	829,66
Prezzo marginale	808,06

<b>Calcolo del costo deprezzato</b>	
Servizi	
Costo (euro)	2500
anni (t)	18
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	700

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

Riscal Centr	
Costo (euro)	4500
anni (t)	18
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	1260

Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B
p(DAT) (euro/mese)	21,00	16,33
p(SUP) (euro/mq)	808,06	808,06
p(BAL) (euro/mq)	202,02	202,02
p(BOX) (euro/mq)	404,03	404,03
p(CAN) (euro/mq)	242,42	242,42
p(SER) (euro)	700,00	700,00
p(RIA) (euro)	3.500,00	3.500,00
p(RIC) (euro)	1.260,00	1.260,00
p(LIV) (euro)	2.520,00	1.960,00
p(STMe) (euro)	10.000,00	10.000,00
p(STMi) (euro)	30.000,00	30.000,00

<b>TABELLA DI VALUTAZIONE</b>		
Prezzo e caratteristica	<i>Comparabile A</i>	<i>Comparabile B</i>
PRZ (euro)	126.000,00	98.000,00
DAT (euro)	-84,00	-130,67
SUP (euro)	-11.013,86	17.542,98
BAL (euro)	-2.535,29	10,10
BOX (euro)	-6.262,47	-9.680,56
CAN (euro)	-375,75	2.492,06
SER (euro)	0,00	700,00
RIA (euro)	0,00	0,00
RIC (euro)	0,00	0,00
LIV (euro)	5.040,00	1.960,00
STMe (euro)	10.000,00	20.000,00
STMi (euro)	30.000,00	30.000,00
<b>PREZZI CORRETTI</b>	<b>150.768,64</b>	<b>160.893,92</b>

<b>SINTESI DI STIMA</b>		
PREZZI CORRETTI	€ 150.768,64	€ 160.893,92
MEDIA PESATA	50,00%	50,00%
VALORE STIMATO	€ 155.831,28	
€/MQ	€ 1.190,04	

<b>VERIFICA DI ATTENDIBILITA' DEL VALORE STIMATO</b>		
Divergenza %	6,72%	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 930 a 1.100; dal valore stimato con metodo MCA deriva €/mq 1.190,04, in linea con le quotazioni OMI riferite alla zona, coerentemente con le buone condizioni dell'immobile 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	€ 23.374,69
Spese per ripristino stato assentito	€ 5.000,00
Spese tecniche e sanzione per sanatoria	€ 2.000,00
Spese per aggiornamento catastale	€ 500,00

11.3 PREZZO BASE D'ASTA – LOTTO UNICO

Valore dell'immobile al netto di riduzioni e spese:

€ 155.831,28 - € 23.374,69 - € 5.000,00 - € 2.000,00 - € 500,00 = € 124.956,56

che si arrotonda in

**€ 125.000,00 (centoventicinquemila/00)**

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Con osservanza

Abbiategrasso, 04/06/2024

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, B e C
13. Riferimento quotazioni OMI
14. Verbale sopralluogo