

TRIBUNALE DI PAVIA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PERIZIA DI STIMA

Nella procedura N. 392 / 2025 R.G. Esecuzioni nei confronti di

XXXXXX XXXXXX XXXXXX

Perito Estimatore: **Dott. Ing. Chiara Ciccarelli**

Valutatore Immobiliare Certificato Livello Base



UNI 11558:2014 (UNI PdR 19:2016)

Via Cesarea 3-12 16128 Genova Tel 010 59.58.440
e-mail chiaraciccarelli@studiociccarelli.it

INDICE

1	Conclusioni Definitive	4
2	Premessa	6
2.1	Operazioni peritali:	6
2.2	Controlli preliminari:	6
3	Individuazione dei beni pignorati	7
3.1	Dati catastali.....	7
3.2	Accessi.	8
3.3	Confini.....	8
3.4	Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.	8
4	Descrizione sommaria	9
4.1	DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE	11
4.1.1	Tipologia del bene:	11
4.1.2	Altezza interna utile:	11
4.1.3	Composizione interna:.....	11
4.1.4	Caratteristiche strutturali	11
4.1.5	Componenti edilizie e costruttive.....	11
4.1.6	Impianti	12
5	Consistenza	13
6	Stato di possesso.	15
7	Vincoli ed oneri giuridici	16
7.1	Domande giudiziali o altre trascrizioni.....	16
7.2	Atti di asservimento urbanistico.....	16
7.3	Convenzioni matrimoniali e provv. di assegnazione casa coniugale:	17
7.4	Altre limitazioni d'uso.....	17
7.5	Iscrizioni	17
7.6	Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli	18
7.7	Oneri per difformità urbanistico-edilizie.....	18

7.8	Oneri per difformità catastali	18
8	Spese condominiali.....	18
8.1	Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile	18
8.2	Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia	19
8.3	Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia ..	19
8.4	Eventuali cause in corso	19
9	Precedenti proprietari nel ventennio.....	19
9.1	Attuali proprietari.....	19
9.2	Precedenti proprietari.....	19
10	Pratiche edilizie	20
10.1	Regolarità urbanistico-edilizia.....	20
10.2	Regolarità catastale.....	20
11	Dotazioni condominiali	21
12	Servitù	21
13	Processo di Valutazione	21
13.1	Criteri e metodologie estimative	21
13.2	Quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare	24
13.1	Analisi del mercato immobiliare e identificazione del metodo di stima	25
13.2	Fasi del MCA	26
14	CONCLUSIONI E STIMA DEI BENI	33
14.1	Divisione in lotti	33
15	ELENCO ALLEGATI.	34
16	DEPOSITO	34

1 CONCLUSIONI DEFINITIVE

- Quota di proprietà del bene pignorato: 1/1
- Regime patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto del bene pignorato: coniugato in regime di separazione dei beni
- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (alla data del 26.02.2026):

- **Ipoteca volontaria** iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vigevano in data 17 febbraio 2006 n. 1579/348 per Euro 220.000,00 [REDACTED]

[REDACTED]

per l'intera proprietà dell'immobile in Comune di Vigevano (PV), distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Vigevano (PV): **Foglio 53 mappale 1583 sub. 7**, Via Ceresio n. 3/A, P. 2-S1, categoria A/3, vani 5;

in forza di mutuo fondiario concesso per la durata di 30 (trenta) anni con atto a rogito [REDACTED] in data 15 febbraio 2006 n. 620/343 di rep.;

- **Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario** iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vigevano in data 27 gennaio 2026 n. 611/112 per Euro 110.000,00 [REDACTED]

[REDACTED]

dell'immobile in Comune di Vigevano (PV), distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Vigevano (PV): **Foglio 53 mappale 1583 sub. 7**, Via Ceresio n. 3/A, P. 2-S1, categoria A/3, vani 5;

[REDACTED]

- **Pignoramento immobiliare** trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vigevano il 20 ottobre 2025 nn.ri 9940/7242, con successiva nota di rettifica trascritta in data 22 ottobre 2025 nn.ri 10029/7311, in forza di verbale n. 7306 di rep. notificato dal Tribunale di Pavia in data 19 settembre 2025,

[REDACTED] e in Vigevano, via Ceresio per l'intera proprietà,

e contro Xxxxxx xxxxxx xxxxxx, attuale esecutato, per l'intera proprietà dell'immobile posto in Comune di Vigevano (PV), censito al Catasto Fabbricati e distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Vigevano (PV): **Foglio 53 mappale 1583 sub. 7**, Via Ceresio n. 33/A, categoria A/3, vani 5.

- Stato di possesso del bene: il bene non è abitato ma **sussiste un contratto di locazione ancora attivo.**

- Determinazione conclusiva del valore del compendio pignorato ed indicazione sintetica degli abbattimenti di valore applicati:

LOTTO UNICO composto da: abitazione di tipo economico al piano secondo con annessa cantina al piano seminterrato

totale lotto: € 44.906,15 arrotondato ad € 44.900,00

L'importo è già comprensivo dell'abbattimento del 15% indicato dall'ufficio.

- Criticità varie (impedienti e non impedienti la vendita, anche mediante richiamo al corpo peritale): nulla da segnalare
- Il sopralluogo è stato effettuato il giorno 11.02.2026. In tale occasione è stato possibile accedere tutte le parti degli immobili pignorati.

2 PREMESSA.

2.1 Operazioni peritali:

In data 23.10.2025 la sottoscritta Ing. Chiara CICCARELLI veniva nominata C.T.U. nel procedimento di esecuzione immobiliare in oggetto ed in data 5.11.2025 depositava il Giuramento di rito.

Il sopralluogo veniva effettuato in data 11.02.2026. Nel corso delle operazioni peritali la sottoscritta ha provveduto ad acquisire le visure e le planimetrie catastali, ad effettuare l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vigevano, a reperire l'Atto di provenienza, a richiedere all'Agenzia delle Entrate la sussistenza di contratti di affitto registrati, ad acquisire i dati di natura condominiale dall'Amministratore e ad aggiornare le ispezioni ipotecarie.

2.2 Controlli preliminari:

Ai sensi dell'art. 567 secondo comma c.p.c. si constata che è allegato al procedimento il Certificato Notarile aggiornato a tutto il 22.10.2025 redatto dalla Dott.ssa Valentina Baratto, Notaio in Vigevano, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Ai sensi dell'art. 498 secondo comma c.p.c. si constata che risultano avvisati i creditori iscritti [REDACTED]

[REDACTED] a favore della quale è iscritta, sul bene oggetto di stima, ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vigevano in data 17.02.2006 n. 1579/348.

In data 29.10.2025 risulta intervenuta nella presente procedura [REDACTED]

Ai sensi dell'art. 599 c.p.c. si constata che non vi sono comproprietari oltre all'esecutato.

Ai sensi ex art. 158 disp. att. c.p.c. si constata che non vi sono sequestranti.

Sulla base della documentazione sopra citata si è accertata la sussistenza dei requisiti necessari per porre in vendita l'immobile.

- Il pignoramento è stato avanzato ad istanza del *Condominio Zanoni sito in Vigevano (PV)* per un credito di **€ 4.716,15** oltre interessi e spese.
- Vi è la titolarità del diritto reale nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.
- È stata verificata la notifica del pignoramento al proprietario Xxxxxx xxxxxx xxxxxx presso la procura della repubblica presso il Tribunale di Pavia poiché impossibile rintracciare l'attuale indirizzo di residenza del destinatario.
- E' stato infine accertato che sul bene oggetto di stima non sussistono pignoramenti ulteriori.

3 INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI

3.1 Dati catastali

L'immobile oggetto di pignoramento è situato nel Comune di **Vigevano (PV)** in **Via Ceresio n. 33/A (appartamento+cantina)** e risulta attualmente così censito al Catasto Fabbricati:

BENE N°1: Abitazione di tipo economico al piano secondo con annessa cantina al piano seminterrato - (All. 2-3-4)

Catasto fabbricati, *Foglio 53, part. 1583, sub. 7, Cat. A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale 72 mq, rendita € 242,73 con indirizzo in Via Ceresio n. 33/A piano 2-S1.*

in capo a:

Dati catastali derivanti da:

- Variazione del 9/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione nel classamento del 30/11/2001 Pratica n. 296367 in atti dal 30/11/2001
- Variazione del 29/06/2000 pratica n. 131237 in atti dal 29/06/2000 variazione particella edilizia, frazionamento, fusione, ampliamento, variazione spazi interni delle unità precedentemente censite al foglio 53 particella 608 sub. 1-2-3-4-5-6-7- e particelle 609 e 610 sub. 1-2-3-4.

3.2 Accessi.

L'accesso all'atrio di ingresso condominiale del fabbricato avviene dal portone del civico 33/A di Via Ceresio. L'accesso all'appartamento, a mezzo di portoncino caposcala, è situato al secondo piano del vano scala condominiale.

L'accesso alla cantina si trova al piano seminterrato raggiungibile con la scala condominiale.

3.3 Confini.

I confini dell'appartamento risultano da nord e in senso orario i seguenti: corte comune, proprietà Franco o aventi causa, Via Ceresio, vano scala comune, u.i. di terzi.

I confini della cantina risultano da nord e in senso orario i seguenti: cantina di terzi, vano scala comune, cantina di terzi, Via Bolsena.

3.4 Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.

Come indicato nei rendiconti dell'Amministratore riportati in Allegato 8 i millesimi di proprietà del bene oggetto di stima sono 121,79.

Il Regolamento Condominiale allegato all'atto a rogito Notaio Liguori Luigi in data 13 luglio 2000 rep. n. 142745/7521 registrato e trascritto a Vigevano (PV) il 27 luglio 2000 ai nn. 6872/4760 è riportato in Allegato 9.

4 DESCRIZIONE SOMMARIA.

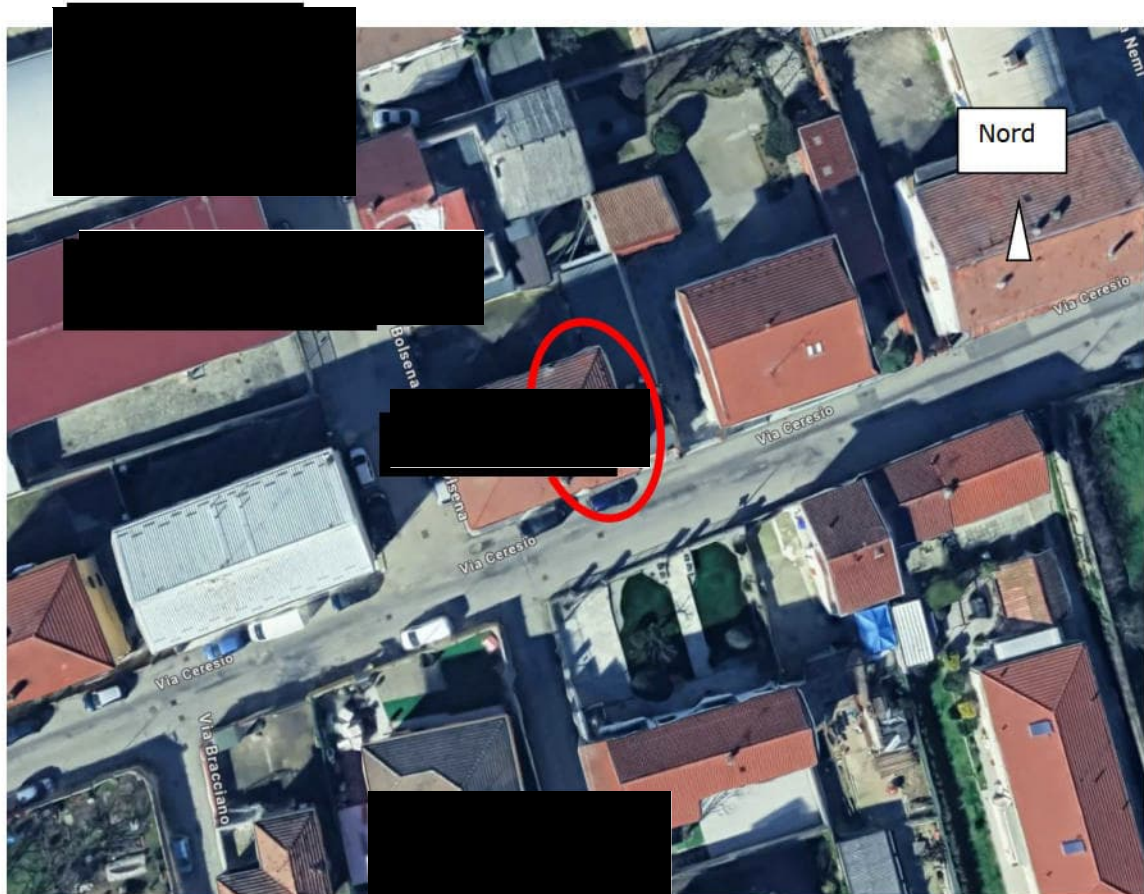
Il bene oggetto di stima è ubicato nel Comune di *Vigevano (PV)*, in **Via Ceresio n. 33/A**.

L'immobile di cui fa parte l'appartamento è una palazzina a tre piani fuori terra, oltre al livello seminterrato, con pianta rettangolare.

L'immobile non è dotato di ascensore.



Localizzazione Comune di Vigevano (PV)



Localizzazione dell'oggetto di stima

<p>Caratteristiche della Zona</p>	<p>L'immobile si trova nella zona centrale del <i>Comune di Vigevano (PV)</i>, situato a circa 40 km a nord-ovest da Pavia.</p>
<p>Caratteristiche delle Zone limitrofe</p>	<p>Le zone limitrofe sono prevalentemente adibite a zona residenziale.</p>
<p>Collegamenti pubblici</p>	<p>AUTOSTRADA: A circa 25 km è presente l'ingresso A7 di Gropello Cairoli. FERROVIA: La stazione ferroviaria di Vigevano si trova a circa 2 km di distanza.</p>

4.1 DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE

4.1.1 Tipologia del bene:

appartamento al piano secondo con annessa cantina al piano seminterrato

4.1.2 Altezza interna utile:

appartamento h 3,00 m

cantina h 2,58 m

4.1.3 Composizione interna:

ingresso, soggiorno, piccola cucina, due camere, bagno; entrambe le camere sono dotate di balcone;

4.1.4 Caratteristiche strutturali

Strutture verticali

Tipologia : struttura portante in cemento armato

Condizioni : normali

Solai

Tipologia : latero cementizi

Condizioni : normali

Copertura

Tipologia : a falde con manto di copertura in tegole

Condizioni : non accertabili

4.1.5 Componenti edilizie e costruttive

Pareti esterne

Tipologia : tamponamenti in muratura intonacata e tinteggiata;

Condizioni : pessime; si osservano scrostamenti di pittura e intonaco su tutti i prospetti, cornicioni e balconi;

Porte di accesso

Tipologia : portoncino caposcala in legno

Condizioni : mediocri

Infissi interni

Tipologia : in legno e vetro

Condizioni : mediocri

Infissi esterni

Tipologia : in pvc con vetrocamera;

Condizioni : sufficienti

Pavimenti

Tipologia : in piastrelle e in laminato; il bagno presenta rivestimento in piastrelle

Condizioni : discrete

Pareti e soffitti

Tipologia : intonacate e tinteggiate

Condizioni : buone.

4.1.6 Impianti

Elettrico : sottotraccia; non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte;

Idrico : presente; non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte;

Riscaldamento : autonomo; la calderina si trova sul terrazzo ma non è stato possibile accertarne il funzionamento nè reperirne il libretto di manutenzione;

Globalmente il bene si presenta comunque in discreto / buono stato di conservazione.

La cantina al piano interrato annessa all'appartamento è dotata di porta in legno; presenta pavimentazione in battuto di cemento ed è dotata di finestra; lo stato delle pareti non era visibile in quanto coperte da cartoni.

La documentazione fotografica è riportata in *Allegato 11*.

5 CONSISTENZA

Per il calcolo della consistenza è stata misurata la dimensione dei locali. La consistenza così ottenuta è stata espressa secondo il parametro caratteristico adottato per il calcolo del valore in comune commercio di porzioni urbane e cioè la "superficie commerciale".

Misurazione

a) vani principali e accessori diretti

La "superficie commerciale" è stata calcolata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste considerate fino alla mezzaria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50[cm], mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e, pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25[cm].

La superficie è stata arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

I collegamenti verticali interni sono stati computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939), mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per i balconi, le terrazze e similari la superficie è stata misurata fino al contorno esterno;

Per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie è stata misurata fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da

un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale è stata così misurata:

Per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Superficie omogeneizzata

a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;

al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari

Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 30%, fino a mq. 25;
- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;

qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
- nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze accessorie è pari:

- al 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;

- al 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Segue computo della consistenza.

Rif.	Destinazione	Sup. reale [mq]	coeff.	Sup. commerciale [mq]
1	appartamento	67	1,00	67
2	balconi	7,4	0,3	2,2
3	cantina	5	0,25	1,25
			Totale	70,45
			arrotondato a [mq]:	70

6 STATO DI POSSESSO.

Al momento del Sopralluogo effettuato, l'appartamento e la cantina risultavano in stato di abbandono.

A seguito di richiesta inviata via PEC alla Direzione Provinciale di Pavia dell'Agenzia delle Entrate veniva indicata per gli immobili oggetto di stima la presenza dei due seguenti contratti di locazione (Allegato 7):

- TPL 2022 3T 2455
- TNY 2022 3T 381

Per il primo contratto l'Agenzia specificava che il richiedente la registrazione aveva optato per la non allegazione del contratto pertanto è stata fornita la sola interrogazione da cui si evincono i seguenti dati:

- TPL 2022 3T 2455
- Contratto stipulato il 31.01.2022 e registrato il 10.02.2022
- Corrispettivo annuo € 5.400
- CF Locatore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX riconducibile all'odierno esecutato

- CF Conduttore xxxxxxxxxxxxxxxx
- CF Conduttore xxxxxxxxxxxxxxxx
- Durata dal 01.02.2022 al 31.01.2026

Per il secondo contratto l'Agencia specificava che non è stata riscontrata la presenza del contratto nei faldoni provenienti dall'Ufficio di Mortara chiuso proprio nel 2022. Anche per tale contratto veniva fornita la sola interrogazione da cui si evincono i seguenti dati:

████████████████████

- Contratto stipulato il 31.01.2022 e registrato il 10.02.2022
- Corrispettivo annuo € 4.800
- CF Locatore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX riconducibile all'odierno esecutato
- CF Conduttore xxxxxxxxxxxxxxxx
- Durata dal 20.11.2022 al 19.11.2026

Da quanto comunicato dall'Agencia delle Entrate, i due contratti sembrano essere sovrapposti in relazione alla loro durata e comunque il contratto TNY 2022 3T 381 risulta ancora in vigore in quanto scadrà il 19.11.2026.

7 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni

Non risultano.

7.2 Atti di asservimento urbanistico

Nulla da segnalare.

7.3 Convenzioni matrimoniali e provv. di assegnazione casa coniugale:

Non risultano.

7.4 Altre limitazioni d'uso

Non risultano.

7.5 Iscrizioni

Risultano dal Certificato Notarile in Atti e dalle ispezioni ipotecarie condotte dalla scrivente in data 27.02.2026 e aggiornate al 26.02.2026 (*Allegato 10*) le seguenti iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vigevano in data 17 febbraio 2006 n. 1579/348 per Euro 220.000,00 [REDACTED] e

[REDACTED]

dell'immobile in Comune di Vigevano (PV), distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Vigevano (PV): **Foglio 53 mappale 1583 sub. 7**, Via Ceresio n. 3/A, P. 2-S1, categoria A/3, vani 5;

in forza di mutuo fondiario concesso per la durata di 30 (trenta) anni con atto a rogito dr. Ciccariello Raffaele, Notaio in Mortara, in data 15 febbraio 2006 n. 620/343 di rep.;

- **Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario** iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vigevano in data 27 gennaio 2026 n. 611/112 per Euro 110.000,00 [REDACTED]

[REDACTED]

per l'intera proprietà dell'immobile in Comune di Vigevano (PV), distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Vigevano (PV): **Foglio 53 mappale 1583 sub. 7**, Via Ceresio n. 3/A, P. 2-S1, categoria A/3, vani 5;

7.6 Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

- **Pignoramento immobiliare** trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vigevano il 20 ottobre 2025 nn.ri 9940/7242, con successiva nota di rettifica trascritta in data 22 ottobre 2025 nn.ri 10029/7311, in forza di verbale

e contro Xxxxxx xxxxxx xxxxxx, attuale esecutato, per l'intera proprietà dell'immobile posto in Comune di Vigevano (PV), censito al Catasto Fabbricati e distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Vigevano (PV): **Foglio 53 mappale 1583 sub. 7**, Via Ceresio n. 33/A, categoria A/3, vani 5.

7.7 Oneri per difformità urbanistico-edilizie

Nulla da segnalare.

7.8 Oneri per difformità catastali

Nulla da segnalare.

8 SPESE CONDOMINIALI

8.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile

Come desumibile dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore dello stabile (*Allegato 8*), l'importo annuo delle spese ordinarie ammonta a circa € 590.

Il Regolamento Condominiale è riportato in Allegato 9.

8.2 Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia

Dal Verbale di Assemblea 2.12.2025 si evince che occorrerebbe intervenire sulla gronda e sui balconi per il distacco di materiale ma il Condominio versa in situazione economica precaria, per cui non ci sono risorse per affrontare tali spese.

8.3 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia

Sulla base di quanto riferito dell'Amministratore il debito attuale dell'esecutato ammonta a € 5.838,92 (*Allegato 8*).

8.4 Eventuali cause in corso

La procedura in corso e l'ulteriore procedura legale relativa a decreto ingiuntivo nei confronti di altro condomino ha generato un debito con [REDACTED] € 1.758,18. L'azienda pertanto potrebbe avviare un decreto ingiuntivo nei confronti del condominio.

9 PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

9.1 Attuali proprietari

Il bene oggetto di stima risulta attualmente di proprietà di:

- Xxxxxx xxxxxx xxxxxx nato in Xxxxxxx (EE) il 07.01.1970
C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni.

9.2 Precedenti proprietari

Dal Certificato notarile agli atti redatto dal [REDACTED] e datato 22.10.2025, risulta che quanto in oggetto al ventennio era di intera piena proprietà del signor XXXXXXX XXX, nato a Vigevano (PV) il 17 dicembre 1975,

Codice Fiscale XXXXXXXX [REDACTED]
[REDACTED], Notaio in Vigevano, registrato a Vigevano l'8 agosto 2000 n. 1889 serie 1V e trascritto a Vigevano il 4 agosto 2000 ai nn. 7505/5218.

In forza di atto di compravendita a rog [REDACTED] Notaio in Mortara, in data 15 febbraio 2006 rep. 619/342, trascritto a Vigevano il 17 febbraio 2006 ai n.ri 1578/984, l'immobile oggetto di pignoramento passò in piena proprietà al [REDACTED]
[REDACTED]

L'Atto di provenienza è riportato in Allegato 5.

10 PRATICHE EDILIZIE

A seguito di richiesta di accesso agli Atti effettuata presso il Comune di Vigevano, l'ufficio ha risposto di non aver reperito pratiche di interesse relative all'edificio in esame (Allegato 6).

Dall'atto notarile di provenienza (Allegato 5) si evince che la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è stata iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 e che successivamente a tale data non sono state effettuate ulteriori opere.

10.1 Regolarità urbanistico-edilizia.

Alla luce di quanto emerso al punto precedente non vi sono difformità urbanistico-edilizie da segnalare.

10.2 Regolarità catastale.

In merito alla regolarità catastale si fa presente che la planimetria catastale dell'appartamento e della cantina è conforme allo stato dei luoghi visionato dalla sottoscritta in data 11.02.2025.

11 DOTAZIONI CONDOMINIALI

I beni oggetto di stima fanno parte del Condominio Via Ceresio 33/A, il cui Regolamento Condominiale fornito dall'Amministratore è riportato in Allegato 9.

Il Condominio comprende, oltre al fabbricato ad uso residenziale, un corpo di fabbrica a un piano fuori terra adibito ad uso commerciale e autorimesse.

12 SERVITÙ

Dalla disamina dell'atto notarile di provenienza si apprende che *"Il locale deposito di cui al subalterno 8 al piano seminterrato è attraversato dal tratto orizzontale della canna fumaria della caldaia dell'impianto di riscaldamento centralizzato. Il condominio ha il diritto di accesso per i lavori di manutenzione alla canna fumaria stessa"*. Ad oggi si dà atto che l'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo.

13 PROCESSO DI VALUTAZIONE

13.1 Criteri e metodologie estimative

Quando si procede alla valutazione di un immobile, è essenziale identificare il criterio di stima più appropriato in base alle finalità della perizia. Il valore di un bene può essere visto sotto vari aspetti economici, come il valore di mercato, il costo di sostituzione o il reddito generato. La scelta del metodo dipende dall'obiettivo della valutazione e dalle caratteristiche del mercato.

Gli approcci per stimare il valore di un immobile sono tre:

1. Approccio di mercato (Market Approach)

- Questo metodo si basa sul confronto diretto tra l'immobile oggetto della stima e altri beni simili per caratteristiche e ubicazione che sono stati venduti di recente.

Si utilizzano dati di mercato reali per stimare il valore del bene.

- Affinché questo approccio sia efficace, devono essere soddisfatte alcune condizioni: l'esistenza di transazioni recenti per beni comparabili, la disponibilità

dei prezzi di vendita e un mercato dinamico e attivo. In altre parole, l'immobile deve appartenere a un segmento di mercato ben definito e con un sufficiente numero di compravendite recenti.

- Questa metodologia è applicata utilizzando varie tecniche di comparazione, come metodi monoparametrici (che considerano un solo parametro di confronto) o pluriparametrici (che considerano più fattori).

2. Approccio tecnico (Cost Approach)

- Il metodo del costo è impiegato quando si desidera determinare il valore di un bene basandosi sui costi necessari per costruirlo o sostituirlo. Questo include il costo dei materiali, della manodopera e delle spese accessorie, meno il deprezzamento accumulato dovuto all'usura o all'obsolescenza.

- È utile nei casi in cui l'immobile è unico o quando non esistono beni comparabili sul mercato, ad esempio per edifici specializzati o strutture industriali.

3. Approccio finanziario (Income Approach)

- Si utilizza quando l'immobile genera un reddito, come nel caso di proprietà commerciali o residenziali in affitto. Il valore viene stimato calcolando la capitalizzazione dei redditi futuri o attualizzando i flussi di cassa previsti (Discounted Cash Flow, DCF).

- Questo approccio è utile soprattutto per immobili a scopo di investimento, dove il valore dipende dalla capacità di generare reddito nel tempo.

Le metodologie utilizzate per la stima possono essere classificate in due tipi:

1. Metodologie dirette

- Si basano sulla comparazione diretta dei prezzi di vendita di beni simili, applicabili quando esistono sufficienti dati di mercato comparabili.

- Richiedono un mercato attivo e dinamico con un numero adeguato di transazioni recenti di beni simili. La comparazione diretta consente di determinare il valore utilizzando i prezzi di riferimento e applicando eventuali aggiustamenti per caratteristiche specifiche del bene stimato.

2. Metodologie indirette

- Si utilizzano quando le condizioni per la comparazione diretta non sono soddisfatte. Ad esempio, se non sono disponibili dati di mercato recenti o se il bene è particolarmente unico.

- In questo caso, si ricorre ad altre modalità per stimare il valore, come il calcolo del costo di sostituzione, la capitalizzazione dei redditi o il valore derivato da altri aspetti economici, come la trasformazione o surrogazione.

Esistono infine ulteriori metodi di valutazione, che possono essere considerati derivati rispetto ai principali già citati:

1. Valore di trasformazione

- È utilizzato quando l'immobile attuale può essere trasformato in un altro bene che ha un mercato. Il valore è dato dalla differenza tra il valore di mercato del bene trasformato e i costi necessari per realizzare la trasformazione.

- Questo criterio è utile per beni che non hanno un mercato diretto, ma che possono acquisire valore attraverso una modifica.

2. Valore di surrogazione

- Questo criterio si applica quando non è possibile trasformare l'immobile, ma è possibile sostituirlo con un bene che fornisca le stesse utilità. Il valore è stimato considerando i costi di sostituzione o rimpiazzo.

3. Valore complementare

- Viene adottato quando il bene è parte di un complesso più ampio e il suo valore dipende dal valore dell'intero complesso. In questo caso, si calcola la differenza tra il valore totale e il valore della parte residua.

La scelta della metodologia estimativa non è arbitraria, ma dipende dall'analisi delle condizioni specifiche dell'immobile e del contesto di mercato. Occorre selezionare il metodo più adatto in base ai dati disponibili e alle finalità della valutazione, assicurando che il processo di stima sia trasparente e giustificato. Si precisa che l'attuale destinazione a uso residenziale del bene rappresenta il miglior impiego (Highest and Best Use), in quanto compatibile con le normative urbanistiche vigenti, fisicamente possibile, legalmente ammissibile ed economicamente conveniente in relazione alle caratteristiche del bene e del mercato locale.

13.2 Quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare

I valori OMI per la zona in esame, ovvero la zona semicentrale del Comune di Vigevano, riportati a titolo informativo e aggiornati al primo semestre del 2025, indicano:

- per abitazioni di tipo economico in normale stato un valore di mercato compreso tra 680 e 850 €/mq.

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: PAVIA

Comune: VIGEVANO

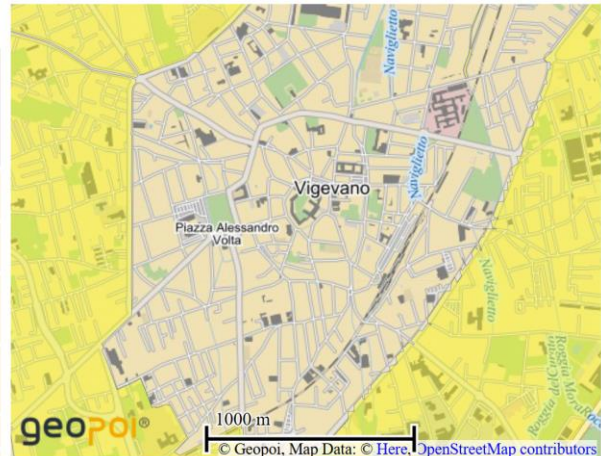
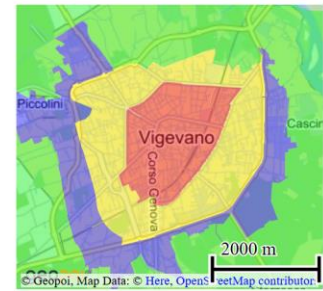
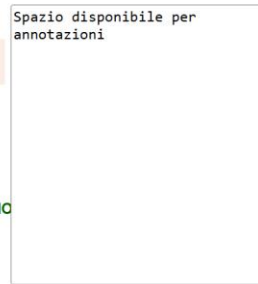
Fascia/zona: Semicentrale/ZONA-TRA%20CIRCONVALLAZIONE%20INTERNA/ESTERNA-FRAZIONAMENTO%20PICCOLINI
Codice zona: C1

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	760	950	L	5,3	7	L
Abitazioni civili	Ottimo	1250	1650	L	7	7,5	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1200	1500	L			
Abitazioni di tipo economico	Normale	680	850	L			
Box	Normale	610	700	L	2,5	2,9	L
Ville e Villini	Ottimo	1300	1650	L	4,9	5,7	L
Ville e Villini	Normale	750	1100	L	4,1	5	L



13.1 Analisi del mercato immobiliare e identificazione del metodo di stima

Al fine di scegliere la metodologia estimativa più appropriata per esprimere il giudizio di stima del bene è fondamentale condurre preventivamente una approfondita indagine di mercato.

Per l'esame del mercato immobiliare di riferimento si è fatto innanzitutto ricorso alla Consultazione dei valori immobiliari dichiarati tramite apposito servizio messo a disposizione dall'Agenzia delle Entrate rilevando che il mercato degli immobili a destinazione residenziale nel contesto territoriale in oggetto è **sufficientemente dinamico**, e quindi può essere adottato il **Metodo del Confronto di Mercato o Market Comparison Approach (MCA)**.

13.2 Fasi del MCA

Analisi del segmento di mercato

L'immobile oggetto di stima appartiene al segmento di mercato concorrenziale monopolistico degli appartamenti residenziali di qualità economica situati in zone urbanizzate. Trattasi di appartamenti standard generalmente dotati di cantina.

Individuazione dei dati immobiliari

I dati immobiliari ai fini della stima risultano i seguenti: prezzo di mercato, data, superficie principale e accessoria, piano, livello di manutenzione, presenza di cantina e presenza di impianti aggiuntivi.

Ricerca dei comparabili

Tramite accesso alla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate è stato possibile reperire atti ufficiali di compravendita riferiti a tre comparabili denominati A, B, C i cui dati sono riportati nella tabella Dati. Tutti e tre i comparabili appartengono al foglio Catastale n° 53.

Comparabile A: appartamento con cantina fg. 53 part. 1583 sub. 4 e box fg. 53 part. 1583 sub. 10 sito in Via Ceresio n. 33/A.

Comparabile B: appartamento fg. 53 part. 2121 sub. 4 e box fg. 53 part. 2121 sub. 18 sito in Via Magnanina n. 3.

Comparabile C: appartamento con cantina fg. 53 part. 2344 sub. 2 sito in Corso Torino n. 86/A.

I dati Immobiliari dei comparabili sono riportati nella seguente Tabella Dati.

Compilazione Tabella Dati

Market Comparison Approach

Tabella DATI

	Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C	Subject	Informazione mercantile
1	Prezzo (€)	52.000	60.000	64.000		(prezzi ricavati da atti o informazioni dimostrabili)
2	Data (mesi)	15	8	7	0	+0,3% mensile
3	Superficie principale (mq)	68,00	56,00	56,00	67,00	Indice mercantile 1
4	Balconi / Giardino equivalente (mq)	7,40	28,00	0,00	7,40	Indice mercantile 0,30
5	Cantina (mq)	5,00	0,00	26,00	5,00	Indice mercantile 0,25
6	Servizi (bagni) (n.)	1	1	1	1	
7	Livello di Piano (n.)	1	0	0	2	Indice variazione piano 0,5%
8	Stato di Manutenzione (Conservazione) (1 scarso /2 sufficiente /3 discreto /4 buono)	1	2	2	2	
9	Box (mq)	12	24	0	0	Indice mercantile 1
10	Impianto Condizionamento (0 assente /1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)	0	1	1	0	

Analisi dei prezzi marginali

Si determinano a seguire i prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari, ovvero la variazione di prezzo associata alla variazione unitaria di una determinata caratteristica.

Caratteristica Data

Quotazione anno precedente	€ 1.172,00	prezzo medio da "immobiliare" febbraio 2025
Quotazione anno corrente	€ 1.214,00	prezzo medio da "immobiliare" gennaio 2026

Saggio di variazione annuale =
100 *
(valore anno corrente - valore
anno precedente) /
valore anno precedente

0,035836177	3,58%	0,30%
-------------	-------	-------

Prezzo marginale A	52.000	$\frac{3,58\%}{12}$	=	€ 155,29 €/mese
Prezzo marginale B	60.000	$\frac{3,58\%}{12}$	=	€ 179,18 €/mese
Prezzo marginale C	64.000	$\frac{3,58\%}{12}$	=	€ 191,13 €/mese

Caratteristica Superficie principale

Indice mercantile S1	1,00	
Indice mercantile Balconi	0,30	ricavato da informazioni di mercato
Indice mercantile Cantina	0,25	ricavato da informazioni di mercato
Indice mercantile Box	1,00	ricavato da informazioni di mercato

Prezzo medio A	<u>52.000</u>	=	€ 622,98
	83,47		
Prezzo medio B	<u>60.000</u>	=	€ 678,73
	88,40		
Prezzo medio C	<u>64.000</u>	=	€ 1.024,00
	62,50		

$$\text{Rapporto di posizione Sigma} = \frac{622,98}{1.024,00} = 0,61$$

= (MIN/MAX)

La verifica della divergenza del prezzo medio risulta superata con valori inferiori al 9% senza considerare il comparabile C, che pertanto viene escluso.

Divergenza D = (max-min/min) *100

€ 678,73	max
€ 622,98	min
D	8,9%

Prezzo marginale S1

Minimo dei prezzi medi 622,98 €/mq

ovvero

Minimo dei prezzi medi moltiplicato il Rapporto di posizione 379,01 €/mq

Prezzo marginale pS1 assunto **622,98** €/mq

Caratteristica Superficie Balconi e Cantina

SUB = pS1 * Indice Mercantile Balconi	€ 186,89
SUB = pS1 * Indice Mercantile Cantina	€ 155,74
SUB = pS1 * Indice Mercantile Box	€ 622,98

Caratteristica Livello di piano

Se il piano del Comparabile è superiore al piano dell'immobile Subject si usa la formula
 $\text{Prezzo} * \text{Aliquota} / (1 + \text{Aliquota})$

Se il piano del Comparabile è inferiore al piano dell'immobile Subject si usa la formula
 $\text{Prezzo} * \text{Aliquota}$

Indice mercantile del variare di piano **0,50%**

Prezzo marginale Livello di Piano A	52.000	0,005000	€ 260,00	€/piano
Prezzo marginale Livello di Piano B	60.000	0,005000	€ 300,00	€/piano
Prezzo marginale Livello di Piano C	64.000	0,005000	€ 320,00	€/piano

Caratteristica Stato di manutenzione

Superficie **67,00** mq superficie principale del Subject
 Costo unitario per lavori da 1 (Scarso) a 4 (Buono) **400,00** €/mq
 Costo complessivo da 1 a 4 **26.800,00** €

Punto	Classe	Lavori da Eseguire		1	2	3	4
				Scarso 100%	Sufficiente 67%	Discreto 33%	Buono 0%
				26.800,00	17.864,88	8.932,44	-
1	Scarso	100%	26.800,00	-	8.935,12	17.867,56	26.800,00
3	Sufficiente	67%	17.864,88	8.935,12	-	8.932,44	17.864,88
4	Discreto	33%	8.932,44	17.867,56	8.932,44	-	8.932,44
5	Buono	0%	-	26.800,00	17.864,88	8.932,44	-

Caratteristica IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE

	A	B	C
Vetustà (anni)	20	15	15
Vità utile economica (anni)	20	20	20

Costo a nuovo CN 2.500,00 €

CRD = CN * (1-vetustà/vita)

Prezzo Marginale Impianto Comparabile A € 2.500,00 (1-20/20) € - €/impianto

Prezzo Marginale Impianto Comparabile B € 2.500,00 (1-15/20) € 625,00 €/impianto

Prezzo Marginale Impianto Comparabile C € 2.500,00 (1-15/20) € 625,00 €/impianto

Tabella Prezzi Marginali

Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C
2 Data (mesi)	€ 155,29	€ 179,18	€ 191,13
3 Superficie principale (mq)	€ 622,98	€ 622,98	€ 622,98
4 Balconi (mq)	€ 186,89	€ 186,89	€ 186,89
5 Cantina (mq)	€ 155,74	€ 155,74	€ 155,74
6 Servizi (bagni) (n.)	€ -	€ -	€ -
7 Livello di Piano (n.)	€ 260,00	€ 300,00	€ 320,00
8 Stato di Manutenzione (Conservazione) (1 scarso /2 sufficiente /3 discreto /4 buono)	€ 8.932,44	€ 8.932,44	€ 8.932,44
9 Box (n)	€ 622,98	€ 622,98	€ 622,98
10 Impianto Condizionamento (0 assente /1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)	€ -	€ 625,00	€ 625,00

Redazione della tabella di valutazione

Il metodo MCA prevede il calcolo dei valori corretti degli immobili di confronto, aggiustando i valori di mercato in base alle differenze di caratteristiche rispetto all'immobile oggetto di stima.

Tabella di Valutazione

Prezzo e caratteristica	A	B	C
1 Prezzo	52.000,00	60.000,00	64.000,00
2 Data (mesi)	2.329,35	1.433,45	1.337,88
3 Superficie principale (mq)	-622,98	6.852,76	6.852,76
4 Balconi (mq)	0,00	-3.850,01	1.383,01
5 Cantina (mq)	0,00	778,72	-3.270,64
6 Servizi (bagni) (n.)	0,00	0,00	0,00
7 Livello di Piano (n.)	260,00	600,00	640,00
8 Stato di Manutenzione (Conservazione) (1 scarso /2 sufficiente /3 discreto /4 buono)	8.932,44	0,00	0,00
9 Box (mq)	-7.475,74	-14.951,48	0,00
10 Impianto Condizionamento (0 assente /1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)	0,00	-625,00	-625,00
Prezzo corretto	55.423,07	50.238,45	70.318,02

Sintesi valutativa

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima deriva dalla media ponderata dei valori corretti degli immobili di confronto.

La divergenza del comparabile C è troppo elevata quindi la media viene effettuata tra il comparabile A e il comparabile B.

VALORE DI STIMA	€ 52.830,76
------------------------	--------------------

La verifica della divergenza tra A e B è dell'ordine del 10% quindi la stima è attendibile.

$D\% = (\max - \min) / \min < 10\%$	10,32%	
-------------------------------------	--------	--

14 CONCLUSIONI E STIMA DEI BENI

Applicando la riduzione forfettaria del 15% per assenza di garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta, si ottiene il computo seguente:

valore di stima	€ 52.830,76
decurtazione 15%	- € 7.924,61
Totale lotto	€ 44.906,15

Applicando gli opportuni arrotondamenti, **all'UNICO LOTTO DI VENDITA costituito da abitazione di tipo economico al piano secondo con annessa cantina al piano seminterrato è assegnato un prezzo base d'asta di € 44.900,00 (quarantaquattromilanovecentoeuro).**

14.1 Divisione in lotti

Punto non applicabile.

15 ELENCO ALLEGATI.

1. Perizia in formato privacy
2. Estratto di mappa
3. Visura catastale
4. Planimetria catastale
5. Atto di Provenienza
6. Comunicazione Comune di Vigevano
7. Comunicazione Agenzia delle Entrate
8. Documentazione amministratore di condominio
9. Regolamento Condominiale
10. Ispezioni ipotecarie
11. Documentazione fotografica

16 DEPOSITO

A compimento dell'incarico affidatomi.

Pavia 27/02/2026

Il Perito Estimatore

Dott. Ing. Chiara CICCARELLI