

**TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedimento n. 318/2025 R.G.E.

Promosso da

Banco BPM s.p.a.

con l'Avv. Gian Michele Uggè

Contro

Sig. _____

con l'Avv. _____

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Francesca Claris Appiani

Custode Giudiziario I.V.G. di Vigevano

Esperto Valutatore Arch. Vanessa Stampini

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

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 terzo di 3 vani oltre accessori e cantina al piano seminterrato sito in Vigevano (PV) Via Santa Rita da Cascia n.4.
- Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Vigevano al Foglio 20, Particella 2951, Subalterno 11.

- Piena proprietà per la quota di 1/1 in capo a

- _____ nato a MILANO (MI) il 16/07/1971 C.F. _____

- Al momento della compravendita del 23/12/2016 l'esecutato risulta di stato libero.
- Al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento del 08/08/2025, si riportano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- TRASCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Vigevano di verbale di pignoramento immobili del 08/08/2025, RG 8337 RP 6143, per atto giudiziario della Corte d'Appello di Milano del 06/08/2025 n. Repertorio 15725.

A FAVORE di Banco BPM spa C.F. 09722490969

CONTRO _____ nato a MILANO (MI) il 16/07/1971 C.F. _____.

Gravante sull'immobile al Foglio 20 Particella 2951 Subalterno 11.

- ISCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Vigevano di decreto ingiuntivo del 13/05/2025, RG 4433 RP 684, per atto giudiziario del Giudice di Pace di Vigevano del 18/06/2024 n. 284 di Repertorio.

Importo decreto ingiuntivo totale euro 10.000,00, capitale euro 3.724,72, interessi euro 3.272,28, spese € 4.000,00

A FAVORE del Condominio Cesare Villa con sede in Vigevano (PV) C.F. 85002180181

CONTRO _____ nato a MILANO (MI) il 16/07/1971 C.F. _____

Gravante sull'immobili al Foglio 20 Particelle 2951 Subalterno 11.

- ISCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Vigevano di decreto ingiuntivo del 13/05/2025, RG 4433 RP 685, per atto giudiziario del Giudice di Pace di Vigevano del 09/02/2023 n. 40 di Repertorio.

Importo decreto ingiuntivo totale euro 10.000,00, capitale euro 4.364,97, interessi euro 2.635,03, spese € 3.000,00

A FAVORE del Condominio Cesare Villa con sede in Vigevano (PV) C.F. 85002180181

CONTRO _____ nato a MILANO (MI) il 16/07/1971 C.F. _____

Gravante sull'immobili al Foglio 20 Particelle 2951 Subalterno 11.

- ISCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Vigevano di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 18/01/2017, RG 366 RP 30, per atto Notaio Antonio Trotta del 23/12/2016 N. Repertorio 138722/53121.

Importo totale euro 142.500,00, capitale euro 95.000,00.

A FAVORE di Banca Popolare di Milano Soc. Coop. a.r.l. con sede in Milano C.F. 00715120150

CONTRO _____ nato a MILANO (MI) il 16/07/1971
C.F. _____

Gravante sull'immobili al Foglio 20 Particelle 2951 Subalterno 11.

- Lo stato dell'immobile risulta occupato da _____ e _____ con titolo opponibile.
- Valore dell'immobile al netto di riduzioni e spese:
€ 107.520,59 - € 1.000,00 - € 500,00 - € 10.264,61 = € 79.627,90
Arrotondato in **€ 80.000,00 (ottantamila/00)**
- Criticità varie: NESSUNA

2. OPERAZIONI PERITALI

Con Decreto di Nomina del 05/12/2025, la sottoscritta Arch. Vanessa Stampini veniva nominata Esperto Valutatore per il procedimento di esecuzione immobiliare in epigrafe, con fissazione dell'udienza per il giorno 14/04/2026.

Le operazioni hanno compreso, oltre all'esame della documentazione in atti, le seguenti attività e accertamenti:

- Sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione effettuato in data 04/03/2026; è stato possibile accedere e visionare tutti i beni.
- Reperimento atto di provenienza presso lo studio del notaio Trotta.
- Indagini presso l'Agenzia del Territorio per reperimento di visure storiche, elaborato planimetrico e ispezioni ipotecarie nel ventennio, Agenzia delle Entrate per verifica locazione.
- Accesso agli atti presso l'Archivio Storico del Comune di Vigevano (PV) effettuato in data 09/02/2026.

3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

L'immobile oggetto di esecuzione è situato nel Comune di Vigevano (PV), in Via Santa Rita da Cascia n.4. È costituito da appartamento in fabbricato condominiale posto al piano terzo di 3 vani oltre accessori e cantina al piano seminterrato. Gli identificativi catastali con riferimento alla nota di trascrizione del pignoramento del 08/08/2025 RG 8337 RP 6143, 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 2951, Subalterno 11, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza vani 5,5, Superficie Catastale Totale 124 mq, Totale escluse aree scoperte 121 mq, Rendita € 369,27, Via Santa Rita da Cascia n.4 Piano S1 - 3;

Intestato a:

_____ nato a MILANO (MI) il 16/07/1971 C.F. _____
per la quota di 1/1 della piena proprietà del bene.

3.2 CONFINI

Dell'appartamento, da nord in senso orario: Via Cesare Villa, vano scala condominiale, altra u.i., cortile condominiale verso la Via Santa Rita da Cascia, altro immobile alla Particella 2918.

Della cantina, da Nord in senso orario: corridoio, altra u.i., cortile condominiale, altra immobile alla Particella 2918.

3.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE PRECEDENTE

Catasto Fabbricati al Foglio 20, Particella 2951 Subalterno 11 deriva da variazione bonifica identificativo catastale del 01/10/2014 protocollo n. PV0137877 (n.73040.1/2014) dalla precedente Particella 1192 Subalterno 11

La Particella 1192 Subalterno 11 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 Via Santa Rita da Cascia n.4.



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 procedura si trova in una zona residenziale consolidata situata nella prima periferia della città, a breve distanza dai principali assi viari che collegano il centro con le direttrici esterne. L'immobile dista circa 1,5 km dal cuore storico di Vigevano (Piazza Ducale e Castello Visconteo), facilmente raggiungibile sia con mezzi propri che con i servizi locali.

Il micro-contesto di Via Santa Rita è caratterizzato da un'area a prevalente destinazione residenziale. La tipologia edilizia prevalente nel quartiere è rappresentata da complessi condominiali, abitazioni indipendenti.

La zona è servita in modo capillare da attività commerciali di vicinato, supermercati di media distribuzione e istituti scolastici.

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 accessorie e cantina al piano seminterrato.

Il bene si colloca in un contesto Condominiale di 3 fabbricati, precisamente in un fabbricato di sei piani fuori terra e un piano seminterrato adibito a cantine, dotato di ascensore.

L'ingresso al fabbricato avviene da Via Santa Rita da Cascia n.4.

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

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

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 tramite portoncino blindato in legno, nel disimpegno cieco, locale giorno dotato di finestre e portafinestra con affaccio Sud e accesso al balcone, cucina dotata di finestre con affaccio Nord, disimpegno cieco verso zona notte, camera dotata di portafinestra con affaccio Sud e accesso al balcone, camera dotata di portafinestra con affaccio Nord e accesso al balcone, bagno dotato di finestra con affaccio Nord, ripostiglio cieco.

L'altezza dei locali 2,97 mt.

Cantina, al piano seminterrato: vano di altezza 2,19 mt., dotata di finestra esposta a Sud.

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
Ingresso	P. 3	3,98 mq	2,97 m	///	Discreto
Zona giorno	P. 3	31,30 mq	2,97 m	S	Discreto
Cucina	P. 3	15,16mq	2,97 m	N	Discreto
Disimpegno	P. 3	4,58 mq	2,97 m	///	Discreto
Camera	P. 3	16,60 mq	2,97 m	N	Discreto
Bagno	P. 3	7,00 mq	2,97 m	N	Discreto
Ripostiglio	P. 3	2,96 mq	2,97 m	///	Discreto
Camera	P. 3	18,65 mq	2,97 m	E	Discreto
Balconi	P. 3	8,45 mq	///	N - S	Discreto
Cantina	P. S1	11,36 mq	2,19 m	S	Discreto

Tabella di calcolo della superficie commerciale virtuale complessiva

Elemento	Piano	Superficie esterna lorda SEL	Coefficiente di ragguglio	Superficie commerciale
Appartamento	P. R	118,70 mq	1,00	118,70 mq
Balconi	P. T	8,45 mq	0,25	2,11 mq
Cantina	P. S1	13,42 mq	0,30	4,03 mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE VIRTUALE (arrotondata)				125 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 discreto.
- Area esterna condominiale: pavimentazione in battuto di cemento.

Giudizio complessivo sullo stato di manutenzione del fabbricato: sufficiente.

CARATTERISTICHE DELL'APPARTAMENTO

- Ingresso: portoncino in legno semplice, stato discreto.
- Infissi esterni: persiane in pvc, stato discreto.
- Infissi interni: serramenti in legno con vetro singolo, soglie e davanzali in pietra, maniglia e ferramenta in metallo, stato sufficiente.
- Porte interne: a battente in legno con anta a vetro, complete di maniglia e ferramenta in ottone, stato discreto.
- Pavimenti: piastrelle in marmo cm. 30x60 nell'ingresso, zona giorno, disimpegno ripostiglio e camere, 15x15 ceramiche in cucina e in bagno, stato sufficiente;
- Rivestimenti cucina: piastrelle in ceramica cm 15x15, stato discreto;
- Rivestimenti bagni: piastrella in ceramica cm. 10x23, stato discreto;
- Intonaci: pareti intonacate e tinteggiate, ove non rivestite, stato generalmente discreto; plafoni intonacati e tinteggiati, stato generalmente discreto.
- Zoccolino: in legno, stato discreto.

CARATTERISTICHE IMPIANTI

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

- Gas: impianto ad uso cucina e riscaldamento, stato funzionante.
- Termico: riscaldamento centralizzato, sistema di emissione a radiatori in ghisa, stato funzionante.

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

CARATTERISTICHE DELLA CANTINA

- Ingresso: porta in legno, stato discreto.
- Pavimento: pavimentazione in battuto di cemento, stato discreto.
- Struttura: pareti e plafone in cemento, stato discreto.

Giudizio complessivo sullo stato di manutenzione della cantina: discreto.

6. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 04/03/2026, l'immobile risulta abitato dai locatari sig.ri _____ e _____

Dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio territoriale di Vigevano, per l'immobile in oggetto risulta registrato in data 17/05/2021 un contratto di locazione di immobile ad uso abitativo della durata di quattro anni con decorrenza dal 15/05/2021 fino al 14/05/2025 e da intendersi rinnovato per altri quattro anni con scadenza 14/05/2029, intestato a _____ e _____. Il contratto risulta registrato antecedentemente alla data di trascrizione del pignoramento del 08/08/2025.

Lo stato del bene risulta OCCUPATO con titolo opponibile all'aggiudicatario fino al 14/05/2029.

7. PROVENIENZA DEI BENI

7.1 ATTUALE PROPRIETA'

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

_____ nato a MILANO (MI) il 16/07/1971 C.F. _____
per la quota di 1/1 della piena proprietà del bene.

Al momento della compravendita del 23/12/2016 l'esecutato risultava di essere di stato libero.

7.2 PROPRIETARI E TITOLI DI PROVENIENZA NEL VENTENNIO

Fino al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento del 08/08/2025 si riporta la seguente situazione:

- _____ nato a MILANO (MI) il 16/07/1971 C.F. _____
piena proprietà del bene pervenuta in virtù di compravendita per atto a rogito Notaio Antonio Trotta del 23/12/2016 n. 138721/53120 di Repertorio, trascritto a Vigevano il 18/01/2017 RG 365 RP 255, da _____ nato a Vigevano (PV) il 21/01/1960 C.F. _____ titolare della piena proprietà del bene.

- _____ nato a Vigevano (PV) il 21/01/1960 C.F. _____
la quota di 1/2 della nuda proprietà del bene pervenuta in virtù di atto di donazione Notaio Cesare Padova del 28/02/2002 n.5560 di Repertorio, trascritto a Vigevano il 28/03/2002 RG 2502 RP 1828 da _____ nato a Vigevano il 16/04/1919 C.F. _____ titolare di 1/2 della proprietà del bene;

la quota di 1/2 della proprietà del bene pervenuta in virtù di certificato di denunciata successione del 27/11/2001 al n. 55/615 di Repertorio, trascritta a Vigevano il 16/12/2004 RG 13028 RP 7868, per morte di _____ nata a Vigevano il 12/12/1930 C.F. _____ e deceduta il 28/05/2001, titolare di 1/2 della proprietà dell'immobile.

Accettazione tacita di eredità atto Notaio Antonio Trotta del 29/11/2019 n.142997/56529 di Repertorio, trascritta a Vigevano il 16/12/2019 RG 10565 RP 7421.

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 08/08/2025, si riporta quanto segue:

- Domande giudiziali e altre trascrizioni: NESSUNA
- 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 08/08/2025, si riporta quanto segue:

- TRASCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Vigevano di verbale di pignoramento immobili del 08/08/2025, RG 8337 RP 6143, per atto giudiziario della Corte d'Appello di Milano del 06/08/2025 n. Repertorio 15725.

A FAVORE di Banco BPM spa C.F. 09722490969

CONTRO _____ nato a MILANO (MI) il 16/07/1971 C.F.

Gravante sugli immobili identificati al Catasto Fabbricati al Foglio 20 Particella 2951 Subalterno 11.

- ISCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Vigevano di decreto ingiuntivo del 13/05/2025, RG 4433 RP 684, per atto giudiziario del Giudice di Pace di Vigevano del 18/06/2024 n. 284 di Repertorio.

Importo decreto ingiuntivo totale euro 10.000,00, capitale euro 3.724,72, interessi euro 3.272,28, spese € 4.000,00

A FAVORE del Condominio Cesare Villa con sede in Vigevano (PV) C.F. 85002180181

CONTRO _____ nato a MILANO (MI) il 16/07/1971 C.F.

Gravante sull'immobili al Foglio 20 Particelle 2951 Subalterno 11.

- ISCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Vigevano di decreto ingiuntivo del 13/05/2025, RG 4433 RP 685, per atto giudiziario del Giudice di Pace di Vigevano del 09/02/2023 n. 40 di Repertorio.

Importo decreto ingiuntivo totale euro 10.000,00, capitale euro 4.364,97, interessi euro 2.635,03, spese € 3.000,00

A FAVORE del Condominio Cesare Villa con sede in Vigevano (PV) C.F. 85002180181

CONTRO _____ nato a MILANO (MI) il 16/07/1971 C.F.

Gravante sull'immobili al Foglio 20 Particelle 2951 Subalterno 11.

- ISCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Vigevano di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 18/01/2017, RG 366 RP 30, per atto Notaio Antonio Trotta del 23/12/2016 N. Repertorio 138722/53121.

Importo totale euro 142.500,00, capitale euro 95.000,00.

A FAVORE di Banca Popolare di Milano Soc. Coop. a.r.l. con sede in Milano C.F. 00715120150

CONTRO _____ nato a MILANO (MI) il 16/07/1971 C.F.

Gravante sull'immobili al Foglio 20 Particelle 2951 Subalterno 11.

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 50,33.

Non risultano spese straordinarie deliberate.

Le spese relative ai millesimi di proprietà per la gestione ordinaria media sono di circa € 2.800,00.

Per la gestione ordinaria 2024-2025 a consuntivo risulta un saldo di gestione € 6.290,96 e un saldo precedente di € 7.367,82, risultano rate versate per € 1.700,00, rimane un saldo di €11.958,78.

Per la gestione ordinaria 2025-2026 a preventivo risulta un totale di gestione di € 2.868,98 e un saldo precedente di € 11.958,79 per un saldo totale da versare di € 14.827,77.

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 media-alta densità art. 32 delle Norme di Attuazione.

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

Tali difformità sono sanabili salvo verifica puntuale e aggiornata presso gli uffici competenti, mediante pratica di sanatoria; i costi sono valutati forfettariamente in € 1.000,00, oltre sanzione da definire.

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

NON CONFORME – SANABILE.

9.1 PRATICHE EDILIZIE

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

- Licenza edilizia n. 197 del 25/07/1966, presentata presso il Comune di Vigevano per "costruzione di una casa in condominio", presentata da Società Edile Paronese in data 14/03/1966 prot. gen. 7855.
- Variante a Sanatoria alla Licenza Edilizia n.197 prot. gen. 2806 del 09/03/1967, presentata da Società Edile Paronese
- Richiesta di rilascio certificato di Agibilità, prot. n. 3027 del 07/03/1969, presentata da Società Edile Paronese.

Lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo non appare conforme ai titoli edilizi abilitativi citati. Si riscontra una diversa distribuzione degli spazi interni: la zona giorno e l'ingresso presentano una superficie ridotta rispetto a quanto autorizzato, a fronte di un contestuale ampliamento della camera da letto e del disimpegno. L'ingresso del bagno è arretrato a fronte di un ampliamento del locale disimpegno.

Le difformità rilevate sono SANABILI mediante la presentazione di Pratica Edilizia in Sanatoria, salvo verifica puntuale ed aggiornata presso l'Ufficio preposto e della normativa vigente.

I costi sono stimati a corpo in € 1.000,00, oltre a sanzione amministrativa da definirsi.

NON CONFORME - SANABILE

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 NON CONFORME coerentemente con le variazioni interne indicate nel paragrafo precedente.

Occorre pertanto aggiornare la planimetria, 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 ed uno nello stesso fabbricato, appartenenti allo stesso segmento di mercato e con caratteristiche simili all'immobile subject.

- Subject

Comune di Vigevano, Foglio 20, Particella 2951, Subalterno 11, Via Santa Rita da Cascia n.4, appartamento posto al piano terza di 3 vani oltre accessori e cantina al piano seminterrato.

- Comparabile A

Comune di Vigevano, Foglio 20, Particella _____, Subalterno __, Via Santa Rita da Cascia ____, appartamento posto al piano rialzato di 2 vani oltre accessori e cantina al piano seminterrato. Atto di compravendita a rogito Notaio Francesco Rizzi del 27/11/2025 n. _____ di Repertorio, trascritto a Vigevano in data 05/12/2025 RG _____ RP _____.

- Comparabile B

Comune di Vigevano, Foglio 20, Particella _____, Subalterno _____, Via Santa Rita da Cascia _____, appartamento posto al piano primo di 3 vani oltre accessori, cantina e autorimessa al piano seminterrato. Atto di compravendita a rogito Notaio Luigi Lighori del 27/11/2025 n. _____ di Repertorio, trascritto a Vigevano in data 05/12/2025 RG _____ RP _____.

Tabella dati			
Prezzo caratteristiche	Compravendite		subject
	Comparabile A	Comparabile B	S
Prezzo totale PRZ (euro)	53.000,00	107.000,00	
dati DAT (mesi)	4	4	0,00
superficie SUP (mq)	59,01	82,46	118,70
Balconi BAL (mq)	8,76	5,60	8,45
Portico POR (mq)	0,00	0,00	0,00
Autorimessa BOX (mq)	0,00	12,50	0,00
Cantina CAN (mq)	5,16	11,34	13,42
Superficie est. SUE (mq)	0,00	0,00	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)	0	1	3
Stato manut est. STMe (n)	3	3	3
Stato manut int. STMi (n)	3	4	3

Indici Mercantili	
indice e informazione	Importo
Saggio di variazione annuale dei prezzi - $p(\text{DAT})/\text{PRZ} \backslash (\text{annuale})$	0,040
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
Costo intervento manutenzione esterna - (euro)	6.000,000
Costo intervento manutenzione interna - (euro)	18.000,000

Calcolo superficie commerciale	mq.
SUP commerciale comparabile A	62,75
SUP commerciale comparabile B	93,51
SUP commerciale subject S	124,84

Calcolo del prezzo marginale della superficie principale	€/mq
Prezzo medio comparabile A	844,65
Prezzo medio comparabile B	1.144,24
Prezzo marginale	844,65

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

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

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

Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B
p(DAT) (euro/mese)	176,67	356,67
p(SUP) (euro/mq)	844,65	844,65
p(BAL) (euro/mq)	211,16	211,16
p(BOX) (euro/mq)	422,32	422,32
p(CAN) (euro/mq)	253,39	253,39
p(SUE) (euro/mq)	50,00	50,00
p(SER) (euro)	500,00	500,00
p(RIA) (euro)	700,00	700,00
p(RIC) (euro)	4.500,00	4.500,00
p(STMe) (euro)	6.000,00	6.000,00
p(STMi) (euro)	18.000,00	18.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE		
Prezzo e caratteristica	<i>Comparabile A</i>	<i>Comparabile B</i>
PRZ (euro)	53.000,00	107.000,00
DAT (euro)	-706,67	-1.426,67
SUP (euro)	50.417,07	30.610,06
BAL (euro)	-64,46	601,81
POR (euro)	0,00	0,00
BOX (euro)	0,00	-5.279,05
CAN (euro)	2.093,04	527,06
SUE (euro)	0,00	0,00
SER (euro)	0,00	0,00
RIA (euro)	0,00	0,00
RIC (euro)	0,00	0,00
LIV (euro)	-1.590,00	-2.140,00
STMe (euro)	0,00	0,00
STMi (euro)	0,00	18.000,00
PREZZI CORRETTI	103.147,98	111.893,21

SINTESI DI STIMA		
PREZZI CORRETTI	€ 103.147,98	€ 111.893,21
MEDIA PESATA	50,00%	50,00%
VALORE STIMATO	€ 107.520,59	
€/MQ	€ 861,28	

VERIFICA DI ATTENDIBILITA' DEL VALORE STIMATO		
Divergenza %	8,48%	VERIFICATO

La divergenza percentuale assoluta misura la qualità della stima effettuata ed è calcolata, in percentuale, pari a (prezzo corretto massimo – prezzo corretto minimo)/ prezzo corretto minimo. È ritenuto accurato il valore di stima rientrante nel parametro del 10%.

I dati di riferimento delle quotazioni OMI Anno 2025 Semestre 2 per la zona centrale/circonvallazione interna, abitazioni civili in stato conservativo normale sono variabili da €/mq 950 a 1200; dal valore stimato con metodo MCA deriva €/mq 861,28, di poco al di sotto delle quotazioni OMI riferite alla zona, coerentemente con le condizioni dell'immobile, il contesto 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	€ 16.128,09
Spese per sanatoria edilizia	€ 1.000,00
Spese per aggiornamento catastale	€ 500,00
Riduzione per locazione in atto e residua per 3 anni e 1 mese	€ 10.264,61

11.3 PREZZO BASE D'ASTA – LOTTO UNICO

Valore dell'immobile al netto di riduzioni e spese:

€ 107.520,59 - € 1.000,00 - € 500,00 - € 10.264,61 = € 79.627,90

che si arrotonda in

€ 80.000,00 (ottantamila/00)

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Con osservanza

Abbiategrasso, 30/03/2026

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
13. Riferimento quotazioni OMI
14. Verbale sopralluogo