

**TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedimento n. 319/2025 R.G.E.

Promosso da

Condominio Residenza Galassia

con l'Avv. Paolo Cervio e l'Avv. Michela Magagnato

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 terra di 3 vani oltre accessori e cantina al piano seminterrato sito in Vigevano (PV) Via Gambolina n.42.
- Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Vigevano al Foglio 36, Particella 3256, Subalterno 2.
- Piena proprietà per la quota di 1/1 in capo a
- _____ nato a VILLASOR (SU) il 12/09/1947 C.F. _____
- Al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento del 15/09/2025, si riportano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
 - TRASCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Vigevano di verbale di pignoramento immobili del 15/09/2025, RG 8691 RP 6362, per atto giudiziario del Tribunale di Pavia del 16/07/2025 N. Repertorio 5879.A FAVORE di Condominio Residenza Galassia C.F. 85003620185
CONTRO _____ nato a VILLASOR (SU) il 12/09/1947 C.F. _____
Gravante sugli immobili identificati al Catasto Fabbricati al Foglio 36 Particella 3256 Subalterno 2.
- Lo stato dell'immobile risulta OCCUPATO da _____ e _____ con titolo opponibile.
- Valore dell'immobile al netto di riduzioni e spese:
€ 60.351,66 - € 9.052,75 - € 8.789,75 = € 42.509,16
Arrotondato in **€ 43.000,00 (quarantatremila/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 09/02/2026; è stato possibile accedere e visionare tutti i beni.
- Reperimento atto Notarile di provenienza tramite il portale dell'Agenzia delle Entrate – Sister.
- 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 Gambolina n.42. È costituito da appartamento in fabbricato condominiale posto al piano rialzato di 3 vani oltre accessori e cantina al piano seminterrato. Gli identificativi catastali con riferimento alla nota di trascrizione del pignoramento del 15/09/2025 RG 8691 RP 6362, 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 36, Particella 3256, Subalterno 2, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza vani 5, Superficie Catastale Totale 105 mq, Totale escluse aree scoperte 101 mq, Rendita € 284,05, Via Gambolina n.42 Piano S1 - T;

Intestato a:

_____ nato a VILLASOR (SU) il 12/09/1947 C.F. _____
per la quota di 1/1 della piena proprietà del bene.

3.2 CONFINI

Dell'appartamento, da nord in senso orario: su due lati cortile condominiale, vano scala condominiale, altra u.i.

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

3.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE PRECEDENTE

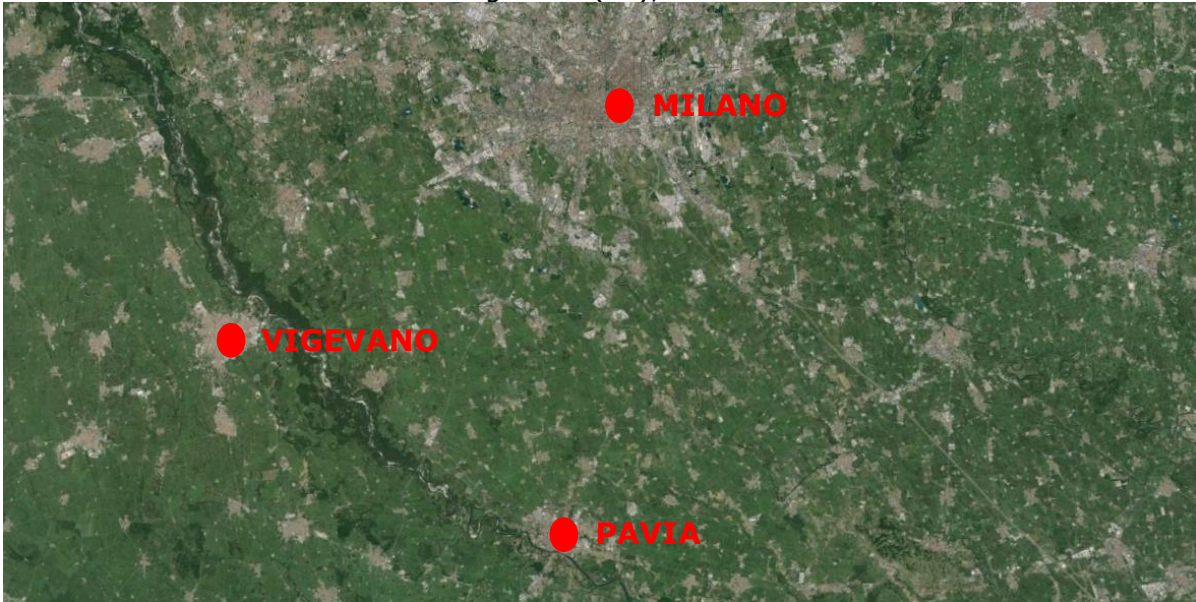
Catasto Fabbricati al Foglio 36, Particella 3256 Subalterno 2 deriva da variazione modifica dell'identificativo catastale per allineamento mappe del 04/11/2004 protocollo n. PV0194169 (n. n. 40002.2/2004) dalla precedente Particella 2147 Subalterno 2.

La Particella 2147 Subalterno 2 deriva da costituzione del 06/05/1991 (n. 50394.1/1991).

4. DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

4.1 CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile si trova nel Comune di Vigevano (PV), in Via Via Gambolina n.42.



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 ovest della città, a circa 1,8 km dal centro storico (Piazza Ducale e Castello Visconteo). Il contesto di Via Gambolina è caratterizzato da un'area a prevalente destinazione residenziale, ben collegata alla direttrice per Mortara/Casale Monferrato. La tipologia edilizia prevalente è rappresentata da complessi condominiali signorili, villette a schiera e abitazioni indipendenti, intervallate da ampie aree verdi e attività commerciali di media distribuzione.

4.2 CARATTERISTICHE DEL BENE

Il bene oggetto di procedimento esecutivo è costituito da un'unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano rialzato di 3 vani oltre accessorie e cantina al piano seminterrato.

Il bene si colloca in contesto condominiale di 4 fabbricati, precisamente in un fabbricato di tre piani fuori terra e un piano seminterrato adibito a cantine e autorimesse, privo di ascensore.

L'ingresso al fabbricato avviene da Via Gambolina n.42.

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 rialzato 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 rialzato: ingresso tramite portoncino blindato in legno, nel disimpegno cieco, locale giorno dotato di portafinestra con affaccio a Est e accesso al balcone, cucina dotata di portafinestra con affaccio a Est e accesso al balcone, disimpegno cieco verso la zona notte, bagno dotato di portafinestra con affaccio a Est e accesso al balcone, camera dotata di finestra con affaccio a Est, cameretta dotata di portafinestra con Est e accesso al balcone.

Altezza dei locali 3,19 mt.

Cantina, al piano seminterrato: vano di altezza 2,50 mt, dotata di finestra esposta a Est.

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. R	8,38 mq	3,20 m	///	Discreto
Zona giorno	P. R	18,18 mq	3,20 m	E	Discreto
Cucina	P. R	10,10 mq	3,20 m	E	Discreto
Disimpegno	P. R	7,70 mq	3,20 m	///	Discreto
Bagno	P. R	6,84 mq	3,20 m	E	Discreto
Camera matrimoniale	P. R	16,38 mq	3,20 m	E	Discreto
Camera singola	P. R	14,65 mq	3,20 m	E	Discreto
Balconi	P. R	15,52 mq	///	E	Discreto
Cantina	P. S1	9,39 mq	2,50 m	E	Discreto

Tabella di calcolo della superficie commerciale virtuale complessiva

Elemento	Piano	Superficie esterna lorda SEL	Coefficiente di ragguglio	Superficie commerciale
Appartamento	P. R	99,41 mq	1,00	99,41 mq
Balconi	P. R	15,52 mq	0,25	3,88 mq
Cantina	P. S1	11,61 mq	0,30	3,48 mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE VIRTUALE (arrotondata)				107 mq

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

5.3 CARATTERISTICHE DELLE STRUTTURE E FINITURE

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

- Fondazioni: caratteristiche e stato non verificabile.
- Solai: in laterocemento, stato apparentemente integro.
- Strutture verticali: in c.a. e tamponamenti, stato apparentemente integro.
- Copertura: a falde, stato non verificabile.
- Facciata esterna: intonacata, stato discreto.
- Area esterna condominiale: parte in autobloccanti, e parte a verde piantumato stato discreto.

Giudizio complessivo sullo stato di manutenzione del fabbricato: discreto.

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 discreto.
- Porte interne: a battente in legno ad anta cieca, complete di maniglia e ferramenta in ottone, stato discreto.
- Pavimenti: piastrelle in ceramica cm. 20x20 nell'ingresso, zona giorno, cucina, disimpegno e bagno, 30x30 nelle camere, stato discreto;
- Rivestimenti cucina: piastrelle in ceramica cm 15x15, stato discreto;
- Rivestimenti bagni: piastrella in ceramica cm. 10x20, stato discreto;
- Intonaci: pareti intonacate e tinteggiate, ove non rivestite, stato generalmente buono; plafoni intonacati e tinteggiati, stato generalmente buono.
- 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 buono.

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

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

CARATTERISTICHE DELLA CANTINA

- Ingresso: porta in ferro, 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 09/02/2026, l'immobile risultava 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 21/12/2020 un contratto di locazione di immobile ad uso abitativo della durata di quattro anni con decorrenza dal 13/12/2020 fino al 12/12/2024 e da intendersi rinnovato per altri quattro anni con scadenza 12/12/2028, intestato a _____ e _____. Il contratto risulta registrato antecedentemente alla data di trascrizione del pignoramento del 15/09/2025.

Lo stato del bene risulta OCCUPATO con titolo opponibile all'aggiudicatario fino al 12/12/2028.

Si segnala che nel contratto di locazione è ricompresa anche un'autorimessa, che non risulta però nella trascrizione del pignoramento del 15/09/2025 RG 8691 RP 6362. L'importo riportato nel contratto di locazione è ricalcolato sulla base del solo bene oggetto della presente Procedura, ai fini della quantificazione della riduzione per locazione in corso.

7. PROVENIENZA DEI BENI

7.1 ATTUALE PROPRIETA'

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

_____ nato a VILLASOR (SU) il 12/09/1947 C.F. _____
per la quota di 1/1 della piena proprietà del bene.

7.2 PROPRIETARI E TITOLI DI PROVENIENZA NEL VENTENNIO

Fino al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento del 15/09/2025 si riporta la seguente situazione:

- _____ nato a VILLASOR (SU) il 12/09/1947 C.F. _____
piena proprietà del bene pervenuta in virtù di certificato di denunciata successione del 07/02/2017 al n. 60/9990/17 di Repertorio, trascritta a Vigevano il 31/03/2017 RG 2753 RP 1893, per morte di _____ nato a Vigevano il 25/03/1945 C.F. SBLGLB45C25L872A e deceduta il 16/02/2016, titolare della piena proprietà dell'immobile.

Nota: L'eredità è devoluta per testamento notaio Padova, registrato a Pavia il 10/05/016 al n. 7023 serie 1T.

Accettazione tacita di eredità trascritta a Voghera il 06/02/2024 RG 813 RP 658.

- _____ nato a Vigevano (PV) il 25/03/1945 C.F. _____
Piena proprietà del bene pervenuta in virtù di compravendita per atto a rogito Notaio Angelo Pandolfi del 09/03/1976 n. 52913 di Repertorio, trascritto a Vigevano 05/10/1976 RG1879 RP1546 da COOPERATIVA EDILIZIA CABOTO A.R.L. C.F. 97031180587 titolare della piena proprietà del bene.

Titolo anteriore al ventennio.

8. FORMALITA', VINCOLI E ONERI GIURIDICI

8.1 ONERI E VINCOLI PREGIUDIZIEVOLI

Al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento del 15/09/2026, si riporta quanto segue:

- Domande giudiziali e altre trascrizioni:
- ISCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Vigevano di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 03/03/1998, RG 13 RP 245, per atto Segio Finesso del 20/02/1998 N. Repertorio 46352.

Importo totale lire 200.000.000, capitale lire 400.000.000,00.

A FAVORE di Istituti Bancario San Paolo di Torino spa con sede in Torino C.F. 06210280019

CONTRO _____ nato a VILLASOR (SU) il 12/09/1947 C.F. _____

Gravante sugli immobili al Foglio 36 Particelle 2147 Subalterno2.

Nota: Non è stata reperita ipoteca di rinnovazione.

- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:
- Atto notarile notaio Angelo Pandolfi del 27/09/1973 e registrato a Vigevano il 28/09/1973 n. 7206, ove si dichiara "di vincolare a servitù di non edificazione il sedime di terreno situato a Vigevano alla Via Gambolina in mappa e catasto distinto al Foglio 36 Particella 137 di ha 0.12.96, per la parte che rimarrà libera e scoperta dopo la costruzione dei fabbricati di cui al progetto presentato al comune di Vigevano n. 323/73 P.T e 14823 P.G., il vincolo dovrà intendersi valido finché rimarranno in vigore le attuali norme edilizie e cesserà in caso di decadenza delle stesse ed eventuali modifiche alle medesime."

A FAVORE di: Comune di Vigevano

CONTRO: Artedil srl.

- Atto notarile notaio Angelo Pandolfi del 27/09/1973 e registrato a Vigevano il 28/09/1973 n. 7207, ove si dichiara "di vincolare a servitù di non edificazione il sedime di terreno situato a Vigevano alla Via Gambolina in mappa e catasto distinto al Foglio 36 Particella 130, 131, 133, 134, 1764, 1763, per la parte che rimarrà libera e scoperta dopo la costruzione dei fabbricati di cui al progetto presentato al comune di Vigevano n. 323/73 P.T e 14823 P.G., il vincolo dovrà intendersi valido finché rimarranno in vigore le attuali norme edilizie e cesserà in caso di decadenza delle stesse ed eventuali modifiche alle medesime."

A FAVORE di: Comune di Vigevano

CONTRO: Società Cooperativa Caboto srl

- 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 15/09/2025, si riporta quanto segue:

- TRASCRIZIONE presso l'Ufficio del Territorio di Vigevano di verbale di pignoramento immobili del 15/09/2025, RG 8691 RP 6362, per atto giudiziario del Tribunale di Pavia del 16/07/2025 N. Repertorio 5879.

A FAVORE di Condominio Residenza Galassia C.F. 85003620185

CONTRO

_____ nato a VILLASOR (SU) il 12/09/1947 C.F. _____

Gravante sugli immobili identificati al Catasto Fabbricati al Foglio 36 Particella 3256 Subalterno 2.

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 19,43.

Le spese relative ai millesimi di proprietà per la gestione ordinaria media sono di circa €1.000,00. Per la gestione ordinaria 2023/2024 a consuntivo a carico della proprietà risulta un saldo di gestione di € 1.059,01, non risultano rate pagate. A carico dell'inquilino risultano da versare spese di € 14.450,51, non risultano rate pagate.

Per la gestione ordinaria 2024/2025 a consuntivo a carico della proprietà risulta un saldo di gestione di € 1.504,50 oltre ad un saldo di gestione precedente di € 1.059,01, risultano pagate rate per € 1.252,93, rimane un saldo di € 1.520,94. A carico dell'inquilino risulta un saldo di gestione di € 5.082,45 oltre ad un saldo di gestione precedente di € 14.480,51 per un totale di € € 19.562,96, risultano pagate rate per € 1.252,93, restando un saldo di gestione precedente di € 18.310,03.

Risultano spese straordinarie deliberate inerenti i seguenti lavori:

Caldaia e sottotetto per € 5.185,09, termosifoni e ripartitori calorie € 4.260,30, studio fattibilità Superbonus 110% € 375,60. Per un totale di € 9.820,99.

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 di impianto unitario art. 34 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-edilizio.

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. 323/73 del 03/10/1973, prot. N.14823 del 04/05/1973 presentata presso il Comune di Vigevano per "costruzione edifici residenziali e recinzione", presentata da Artedil srl e successivamente volturata alla Società Cooperativa Caboto in data 27/12/1973.
- Richiesta di rilascio certificato di Agibilità, protocollo n.20329 del 09/06/1976 presentata presso il Comune di Vigevano.

Lo stato di fatto esistente visionato e rilevato corrisponde a quanto assentito dalle suddette pratiche edilizie.

CONFORME

10. CONFORMITA' CATASTALE

La planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia del Territorio identifica e rappresenta l'unità immobiliare oggetto del presente procedimento, conformemente a quanto riportato in visura catastale.

La planimetria, così come esaminato e rilevato in fase di sopralluogo, risulta CONFORME.

CONFORME

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 36, Particella 3256, Subalterno 2, Via Gambolina n.42, appartamento posto al piano rialzato di 3 vani oltre accessori e cantina al piano seminterrato.

- Comparabile A

Comune di Vigevano, Foglio 36, Particella 3259, _____, Via Gambolina n. __, appartamento posto al piano rialzato di 3 vani oltre accessori, cantina e autorimessa al piano seminterrato. Atto di compravendita a rogito Notaio Giovanni Pandolfi del 16/04/2025 n. _____ di Repertorio, trascritto a Vigevano in data 29/04/2025 RG ____ RP ____.

- Comparabile B

Comune di Vigevano, Foglio 36, Particella 3259, Subalterno _____, Via Gambolina n. __, appartamento posto al piano rialzato di 3 vani oltre accessori, cantina e autorimessa al piano seminterrato. Atto di compravendita a rogito Notaio Francesco Rizzi del 25/02/2026 n. _____ di Repertorio, trascritto a Vigevano in data 03/03/2026 RG ____ RP ____.

Tabella dati			
<i>Prezzo caratteristiche</i>	<i>Compravendite</i>		<i>subject</i>
	<i>Comparabile A</i>	<i>Comparabile B</i>	<i>S</i>
Prezzo totale PRZ (euro)	65.000,00	40.000,00	
dati DAT (mesi)	11	2	0,00
superficie SUP (mq)	98,81	100,18	99,41
Balconi BAL (mq)	14,42	15,58	15,52
Autorimessa BOX (mq)	16,44	18,57	0,00
Cantina CAN (mq)	11,55	11,65	11,61
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	0	0
Stato manut est. STMe (n)	3	3	3
Stato manut int. STMi (n)	4	3	4

Indici Mercantili	
indice e informazione	Importo
Saggio di variazione annuale dei prezzi - $p(\text{DAT})/p(\text{PRZ})$ (annuale)	-0,010
Coefficiente mercantile balcone - $p(\text{BAL})/p(\text{SUP})$	0,250
Coefficiente mercantile autorimessa - $p(\text{BOX})/p(\text{SUP})$	0,500
Coefficiente mercantile cantina - $p(\text{CAN})/p(\text{SUP})$	0,300
Costo intervento manutenzione esterna - (euro)	6.000,000
Costo intervento manutenzione interna - (euro)	21.000,000

Calcolo superficie commerciale	mq.
SUP commerciale comparabile A	114,10
SUP commerciale comparabile B	116,86
SUP commerciale subject S	106,77

Calcolo del prezzo marginale della superficie principale	€/mq
Prezzo medio comparabile A	569,68
Prezzo medio comparabile B	342,30
Prezzo marginale	342,30

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)	-54,17	-33,33
p(SUP) (euro/mq)	342,30	342,30
p(BAL) (euro/mq)	85,58	85,58
p(BOX) (euro/mq)	171,15	171,15
p(CAN) (euro/mq)	102,69	102,69
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)	21.000,00	21.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE		
Prezzo e caratteristica	<i>Comparabile A</i>	<i>Comparabile B</i>
PRZ (euro)	65.000,00	40.000,00
DAT (euro)	595,83	66,67
SUP (euro)	205,38	-263,57
BAL (euro)	94,13	-5,13
BOX (euro)	-2.813,74	-3.178,30
CAN (euro)	6,16	-4,11
SUE (euro)	0,00	0,00
SER (euro)	0,00	0,00
RIA (euro)	0,00	0,00
RIC (euro)	0,00	0,00
STMe (euro)	0,00	0,00
STMi (euro)	0,00	21.000,00
PREZZI CORRETTI	63.087,77	57.615,55

SINTESI DI STIMA		
PREZZI CORRETTI	€ 63.087,77	€ 60.351,66
MEDIA PESATA	50,00%	50,00%
VALORE STIMATO	€ 60.351,66	
€/MQ	€ 565,23	

VERIFICA DI ATTENDIBILITA' DEL VALORE STIMATO		
Divergenza %	9,50%	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 semicentrale C1, abitazioni civili in stato conservativo normale sono variabili da €/mq 770 a 960; dal valore stimato con metodo MCA deriva €/mq 565,23, al di sotto delle quotazioni OMI riferite alla zona, ma coerentemente con la tipologia, le condizioni, il contesto 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	€ 9.052,75
Riduzione per locazione (riferita al solo bene pignorato) in atto e residua per 2 anni e 9 mesi	€ 8.789,75

11.3 PREZZO BASE D'ASTA - LOTTO UNICO

Valore dell'immobile al netto di riduzioni e spese:

€ 60.351,66 - € 9.052,75 - € 8.789,75 = € 42.509,16

che si arrotonda in

€ 43.000,00 (quarantatremila/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