
TRIBUNALE DI PAVIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n°. 216/2025 R.G.E.

PENELOPE SPV s.r.l.

(Avv. Luca Colombo)

- creditrice procedente –

CONTRO

- OMISSIS -

- debitore esecutato –

**Immobile sito in Candia Lomellina (PV)
Via Guglielmo Marconi n.6**

Giudice dell'esecuzione: dott. Erminio Rizzi

**RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI
OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**



Arch. Federico Davide
Corso Genova, 28
27029 Vigevano - PV
Tel/fax. +39 0381 325785
Mobile: +39 393 8336285
Pec: federico.ifestudio@pec.it



Sommario

| | |
|--|-----------|
| PREMESSA..... | 2 |
| 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA: | 2 |
| 2. DESCRIZIONE SOMMARIA | 3 |
| 3. CARATTERISTICHE DELLA ZONA:..... | 4 |
| 4. STATO DI POSSESSO..... | 4 |
| 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI | 4 |
| 6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE..... | 6 |
| 7. PRECEDENTI PROPRIETARI | 6 |
| 8. PRATICHE EDILIZIE | 7 |
| 9. DESCRIZIONE DEL BENE..... | 7 |
| 10. SPECIFICHE PROPRIETÁ: | 8 |
| 11. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI | 9 |
| 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO | 11 |
| 13. PREZZO BASE D'ASTA | 12 |
| Allegati..... | 13 |
| RILIEVO FOTOGRAFICO..... | 14 |
| VALORI OMI | 17 |
| ESTRATTO PGT E NTA | 18 |
| VISURA IPOTECARIA | 20 |
| ATTO DI PROVENIENZA..... | 21 |
| VISURE CATASTALI..... | 27 |
| PLANIMETRIE CATASTALI..... | 31 |
| ESTRATTO DI MAPPA | 32 |

PREMESSA

In relazione alla procedura esecutiva in oggetto, il sottoscritto arch. Federico Davide veniva nominato dal giudice dott. Erminio Rizzi per la redazione della relazione di stima degli immobili oggetto di esecuzione, cui faceva seguito il Verbale di Giuramento trasmesso in via telematica in data 12/05/2025.

Il sottoscritto, dopo aver preso contatti con il custode giudiziario nella figura dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Vigevano, ha effettuato l'accesso all'unità immobiliare oggetto di stima in data 24/10/2025.

Dopo aver effettuato le misurazioni necessarie, verificato lo stato di usura e consistenza dei beni, completate le opportune verifiche presso l'Ufficio delle Conservatorie dei Registri Immobiliari di Vigevano, nonché presso l'Ufficio Tecnico del comune di Candia Lomellina (PV) e dopo aver esaminato il fascicolo e gli atti della procedura, il sottoscritto C.T.U. relaziona quanto segue:

| |
|--|
| BENE SITO NEL COMUNE DI CANDIA LOMELLINA (PV) Lotto UNICO |
|--|

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

1.1 QUOTA PARI AD 1000/1000 DI UNITÁ IMMOBILIARE A DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE (Quota di 1000/1000 del diritto di piena proprietà in capo a - OMISSIS -) sita nel Comune di CANDIA LOMELLINA(PV), in Via Guglielmo Marconi n.6.

La proprietà è costituita da un appartamento sito al piano primo di una porzione di fabbricato residenziale sviluppato su un totale di due livelli fuori terra, internamente così composta:

- Ingresso su cucina, soggiorno, ripostiglio sottoscala, disimpegno, ripostiglio, due camere e servizio igienico oltre a balcone esterno.
- Completa la proprietà un sottotetto suddiviso in tre ampi locali, collegato al livello sottostante a mezzo di scala interna.

| | | |
|---|-----------|---------------|
| La superficie lorda complessiva dell'alloggio è pari a: | mq | 124,95 |
| La superficie calpestabile dell'alloggio è pari a: | mq | 86,05 |
| La superficie dei balconi è pari a: | mq | 7,70 |
| La superficie lorda del sottotetto è pari a: | mq | 124,95 |
| La superficie calpestabile del sottotetto è pari a: | mq | 98,65 |

Il tutto riportato in Catasto del comune di CANDIA LOMELLINA (PV) come segue:

| Sez. | Foglio | Particella | Sub | Piano | Cat | Classe | Vani | Superficie mq | Rendita € | Indirizzo |
|------|--------|------------|-----|-------|-----|--------|------|------------------|--------------|-------------------|
| A | 15 | 3964 | 7 | 1-2 | A/4 | 2 | 6 | 158 | 142,54 | Via G. Marconi, 6 |

I DATI SOPRA RIPORTATI DERIVANO DALLE SEGUENTI VARIAZIONI CATASTALI:

- VARIAZIONE del 02/05/2001 Pratica n. 107572 in atti dal 02/05/2001 per FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI.
- VARIAZIONE del 27/05/2002 Pratica n. 133456 in atti dal 27/05/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 16973.1/2002)
- VARIAZIONE del 25/05/2009 Pratica n. PV0127872 in atti dal 25/05/2009 RETT DOCFA PROT 107572 DEL 02/05/01 (n. 16406.1/2009)
- VARIAZIONE del 16/12/2015 Pratica n. PV0156335 in atti dal 16/12/2015 per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 83429.1/2015) costituita dalla soppressione della particella ceu sez a fgl 15 pla 1491 sub 7 per allineamento mappe

Coerenze in contorno all'abitazione, partendo da Nord ed in senso orario:

- a nord: Affaccio su altra u.i..
- ad est: Affaccio su parti comuni
- a sud: Affaccio su Piazza San Carlo
- ad ovest: Affaccio su Via Marconi

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita, nello specifico, da un appartamento sito al piano secondo di un fabbricato residenziale senza ascensore con accesso pedonale dalla Via Guglielmo Marconi attraverso il civico n.6, sviluppato su un totale di due livelli fuori terra.

L'edificio risulta edificato su un lotto di forma irregolare censito al NCT al fg. 15 part. 3964, confinante a Nord con part.3604, 3657 e 3760, ad Est con la Piazza San Carlo, a Sud con la Via Marconi, ad Ovest con la particella 3962.

L'unità residenziale in questione, nello specifico, presenta una distribuzione interna degli ambienti così composta:

- Ingresso su cucina, soggiorno, ripostiglio sottoscala, disimpegno, ripostiglio, due camere e servizio igienico oltre a balcone esterno.
- Completa la proprietà un sottotetto suddiviso in tre ampi locali, collegato al livello sottostante a mezzo di scala interna.

All'atto del sopralluogo l'intera proprietà oggetto di stima si presentava complessivamente in un avanzato stato di abbandono ed in pessime condizioni di manutenzione generale: la quasi totalità degli ambienti era infestata da piccioni e ricoperta da guano, mentre le infiltrazioni meteoriche causate da serramenti esterni rotti o non funzionanti hanno comportato la presenza diffusa di muffe e distacchi dello stato superficiale dell'intonaco.

3. CARATTERISTICHE DELLA ZONA:

Il lotto in cui risulta edificato il fabbricato in oggetto risulta inserito nel comune di Candia Lomellina (PV), comune della provincia di Pavia situato nell'area sud-occidentale della Lomellina, in prossimità della confluenza tra il fiume Sesia e il Po. Secondo le più recenti rilevazioni demografiche ISTAT, la popolazione residente si attesta intorno alle 1.450 unità. Il tessuto urbano conserva testimonianze storico-architettoniche di rilievo, tra cui spicca il Castello di origine medievale, antica fortificazione delle famiglie Confalonieri e Beccaria. Di significativo interesse artistico è la Chiesa della Confraternita della SS. Trinità, che ospita un esteso ciclo di affreschi interni, affiancata dalla Parrocchiale di San Michele (XVI secolo). Una peculiarità dell'abitato è rappresentata dalla presenza diffusa di murales sugli edifici civili, raffiguranti scene di vita rurale locale.

Sotto il profilo della collocazione geografica rispetto ai maggiori poli urbani, il comune si trova in posizione periferica rispetto al capoluogo di provincia, distando circa 48 km da Pavia e 70 km da Milano. Risulta invece immediata la vicinanza con il Piemonte e il centro di Casale Monferrato, situato a soli 7 km.

La connessione alla rete infrastrutturale è garantita dalla Strada Provinciale 596 e dalla presenza di una stazione ferroviaria sulla linea Mortara-Casale Monferrato. Per quanto concerne la viabilità autostradale, il territorio beneficia di un rapido accesso all'Autostrada A26 (Genova-Gravellona Toce): i caselli di Casale Monferrato Sud e Nord si trovano a una distanza compresa tra gli 8 e i 10 km dal centro abitato. Il casello dell'Autostrada A7 (Gropello Cairoli), utile per la connessione diretta con Milano, risulta invece distante circa 35 km.

4. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 24 Ottobre 2025, l'immobile oggetto di pignoramento risultava libero ed in avanzato stato di abbandono.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

5.1.1 Domande Giudiziali o altre trascrizioni Pregiudizievoli: **nessuna**

5.1.2 Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: **nessuna**.

5.1.3 Atti di asservimento urbanistico: **nessuno**

5.1.4 Altre limitazioni d'uso: **nessuna**

5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

5.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** iscritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Vigevano al n. 1314 in data 26/06/2009 per Euro 180.000,00 di cui Euro 90.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 25 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Chiodi Daelli Enrico, Notaio in Milano, in data 19/06/2009 rep.172265/36183.

a favore: INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede in Torino, (domicilio ipotecario eletto: Torino Piazza San Carlo, 156)

e contro: - OMISSIS - nato a Premosello-Chiovenda (VB) il 23/03/1964

5.2.2 Trascrizioni:

- **Pignoramento Immobiliare** trascritto presso la conservatoria dei RR.II di Vigevano al n. 6064 in data 16/10/2012 a seguito di atto emesso dall'Ufficiale Giudiziario Di Vigevano, in data 16/07/2012 rep.2269

- a favore: ITALFONDIARIO S.P.A. con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: AVV. GIAMPIERO BERTI PER ITALFONDIARIO S.P.A. VIA MARCONI N. 25 SANNAZZARO DE' B.)

e contro: - OMISSIS - nato a Premosello-Chiovenda (VB) il 23/03/1964

- **Pignoramento Immobiliare** trascritto presso la conservatoria dei RR.II di Vigevano al n. 3794 del 29/05/2025 a seguito di atto emesso dall' Unep Tribunale Di Pavia, in data 16/05/2025 rep.3857

a favore: PENELOPE SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV), (domicilio ipotecario eletto: AVV. LUCA COLOMBO MILANO)

contro: - OMISSIS - nato a Premosello-Chiovenda (VB) il 23/03/1964

5.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizi e/o catastali

5.3.1 Con riferimento al PGT – variante del Comune di Candia Lomellina, ed in particolare dall'analisi del Piano delle Regole, l'immobile risulta inserito all'interno del Sistema dello spazio costruito-città storica, ed in particolare all'interno degli Ambiti residenziali del tessuto storico – A1, il tutto regolamentato dall'art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione (vedi allegato).

5.3.1.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

A seguito di indagine effettuata presso il competente Ufficio Edilizia Privata del Comune di CANDIA LOMELLINA non è stato possibile reperire i titoli edilizi autorizzativi legati al fabbricato oggetto di stima. In considerazione che è parte del tessuto del centro storico del comune, nonché per le caratteristiche costruttive rilevate in sede di sopralluogo, è possibile considerare

l'edificazione del fabbricato intorno al 1920-1930 e comunque in data antecedente al 01/09/1967.

Tale informazione viene anche confermata da quanto indicato nell'atto di provenienza a rogito del notaio dott. Enrico Chiodi Daelli in data 19/06/2009.

5.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

In seguito al sopralluogo effettuato ed esaminate le schede catastali si evidenzia la seguente difformità:

- Mancata rappresentazione della porta di comunicazione tra il soggiorno e la scala di accesso al sottotetto.

Ai fini della regolarizzazione delle difformità indicata al punto precedente, da attribuire ad una errata rappresentazione grafica, sono da considerarsi dei costi relativi alla presentazione di una planimetria catastale aggiornata ad un importo stimato in € 3.000,00

5.3.3 *Intestazione*: l'intestazione presso l'U.T.E. di **CANDIA LOMELLINA** IDENTIFICA l'attuale proprietà:

6 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Si elencano a seguito le spese di gestione relative all'immobile in oggetto, così suddivise:

| | |
|--|---------------------|
| <i>Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione:</i> | € 0,00 |
| <i>Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia:</i> | € 0,00 |
| <i>Spese condominiali da deliberare:</i> | € 0,00 |
| <i>Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:</i> | € 0,00 |
| <i>Spese preventivate per la gestione 2024/2025:</i> | € 0,00 |
| <i>Altre spese:</i> | nessuna |
| <i>Cause in corso:</i> | nessuna nota |

7. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

ATTUALE PROPRIETÁ:

- OMISSIS -, nato a Premosello-Chiovenda (VB) il 23/03/1964, c.f. CHRWTR64C23H037E per la quota di 1000/1000 del diritto di piena propriet .

All'esecutato - OMISSIS - le unit  immobiliari oggetto di stima sono pervenute, per la quota parte pari a 1000/1000 del diritto di piena propriet , mediante Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Chiodi Daelli Enrico, Notaio in Milano, del 19/06/2009 rep.172264/36182, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicit  Immobiliare di Vigevano il 26/06/2009 al n. 4364 dalle sig.re - **OMISSIS** - nata a Candia Lomellina (PV) il 11/12/1929 per i diritti di 1/2 di piena propriet , e - **OMISSIS** - nata a Candia Lomellina (PV) il 20/04/1928 per i diritti di 1/2 di piena propriet 

Alle signore - OMISSIS - e - OMISSIS - l'immobile oggetto di stima pervenne per titoli antecedenti il ventennio, ed in particolare a seguito di successione legittima in morte del padre - **OMISSIS** - nato a Occimiano Monferrato il 28/09/1890, deceduto a Candia Lomellina l'11/02/1969. Dichiarazione registrata presso l'Ufficio del Registro di Mortara il 21/04/1969 al n. 41 vol 442 e, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicit  Immobiliare di Vigevano il 08/08/1969 al n. 3625 di formalit , e successiva riunione di usufrutto in morte della madre - OMISSIS - nata a Caresana il 27/08/1905 e deceduta il 07/01/1992.

8. PRATICHE EDILIZIE

8.1 Pratiche edilizie e amministrative:

A seguito di indagine effettuata presso il competente Ufficio Edilizia Privata del Comune di CANDIA LOMELLINA non   stato possibile reperire i titoli edilizi autorizzativi legati al fabbricato oggetto di stima. In considerazione che   parte del tessuto del centro storico del comune, nonch  per le caratteristiche costruttive rilevate in sede di sopralluogo,   possibile considerare l'edificazione del fabbricato intorno al 1920-1930 e comunque in data antecedente al 01/09/1967.

Tale informazione viene anche confermata da quanto indicato nell'atto di provenienza a rogito del notaio dott. Enrico Chiodi Daelli in data 19/06/2009.

9. DESCRIZIONE DEL BENE

9.1 QUOTA PARI AD 1000/1000 DI UNIT  IMMOBILIARE A DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE (Quota di 1000/1000 del diritto di piena propriet  in capo a - OMISSIS -) sita nel Comune di CANDIA LOMELLINA (PV), in Via Guglielmo Marconi n.6.

La propriet    costituita da un appartamento sito al piano primo di una porzione di fabbricato residenziale sviluppato su un totale di due livelli fuori terra, internamente cos  composta:

- Ingresso su cucina, soggiorno, ripostiglio sottoscala, disimpegno, ripostiglio, due camere e servizio igienico oltre a balcone esterno.
- Completa la proprietà un sottotetto suddiviso in tre ampi locali, collegato al livello sottostante a mezzo di scala interna.

| | | |
|---|-----------|---------------|
| La superficie lorda complessiva dell'alloggio è pari a: | mq | 124,95 |
| La superficie calpestabile dell'alloggio è pari a: | mq | 86,05 |
| La superficie dei balconi è pari a: | mq | 7,70 |
| La superficie lorda del sottotetto è pari a: | mq | 124,95 |
| La superficie calpestabile del sottotetto è pari a: | mq | 98,65 |

Il tutto riportato in Catasto del comune di CANDIA LOMELLINA (PV) come segue:

| Sez. | Foglio | Particella | Sub | Piano | Cat | Classe | Vani | Superficie mq | Rendita € | Indirizzo |
|----------|-----------|-------------|----------|------------|------------|----------|----------|---------------|---------------|--------------------------|
| A | 15 | 3964 | 7 | 1-2 | A/4 | 2 | 6 | 158 | 142,54 | Via G. Marconi, 6 |

I DATI SOPRA RIPORTATI DERIVANO DALLE SEGUENTI VARIAZIONI CATASTALI:

- VARIAZIONE del 02/05/2001 Pratica n. 107572 in atti dal 02/05/2001 per FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI.
- VARIAZIONE del 27/05/2002 Pratica n. 133456 in atti dal 27/05/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 16973.1/2002)
- VARIAZIONE del 25/05/2009 Pratica n. PV0127872 in atti dal 25/05/2009 RETT DOCFA PROT 107572 DEL 02/05/01 (n. 16406.1/2009)
- VARIAZIONE del 16/12/2015 Pratica n. PV0156335 in atti dal 16/12/2015 per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 83429.1/2015) costituita dalla soppressione della particella ceu sez a fgl 15 pla 1491 sub 7 per allineamento mappe

Coerenze in contorno all'abitazione, partendo da Nord ed in senso orario:

- a nord: Affaccio su altra u.i..
- ad est: Affaccio su parti comuni
- a sud: Affaccio su Piazza San Carlo
- ad ovest: Affaccio su Via Marconi

10. SPECIFICHE PROPRIETÀ:

Si procede al calcolo delle superfici nette di ogni subalterno in considerazione dell'esposizione dei locali ed in relazione dello stato di conservazione interno rilevato in sede di sopralluogo:

10.1 – Abitazione (sub.7)

| <i>Destinazione</i> | <i>Sup. Pavimento mq</i> | <i>Esposizione</i> | <i>Condizione</i> |
|---------------------------------|--------------------------|--------------------|-------------------|
| Piano primo | | | |
| Cucina | 10,35 | Sud-Ovest | Mediocri |
| Soggiorno | 16,05 | Sud-Est | Mediocri |
| Ripostiglio sottoscala | 3,05 | Nord-Ovest | Mediocri |
| Disimpegno | 3,00 | - | Mediocri |
| Camera 1 | 17,40 | Sud-Est | Mediocri |
| Ripostiglio | 6,40 | Nord-Ovest | Mediocri |
| Camera 2 | 25,00 | Nord-Est | Mediocri |
| Disimpegno | 1,05 | Nord-Ovest | Mediocri |
| Servizio igienico 1 | 3,75 | - | Pessime |
| Piano secondo Sottotetto | | | |
| Sottotetto 1 | 28,45 | Sud-Ovest | Pessime |
| Sottotetto 2 | 36,50 | Nord-Ovest | Pessime |
| Sottotetto 3 | 33,70 | Nord-Est | Pessime |

- Altezza interna dei locali residenziali: cm 330.

Successivamente si passa al calcolo delle superfici commerciali applicando opportuni coefficienti di ragguglio calcolati secondo quanto prescritto dal DPR 138/98.

| Abitazione | | | | | |
|---------------------------|-----------|--------------|-------------------------|------------------------|--|
| Destinazione d'uso | N. | Piano | Sup.Lorda mq | Ragguglio % | Superficie Commerciale mq |
| Abitazione | 1 | 1 | 124,95 | 100 | 124,95 |
| Balconi | 1 | 1 | 7,70 | 30 | 2,31 |
| Sottotetto | 1 | 2 | 124,95 | 25 | 31,24 |
| Totale mq | | | | | 158,50 |

11. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

| | |
|-----------------------------|--|
| <i>Copertura:</i> | A falde in ordito ligneo – sufficienti condizioni. |
| <i>Fondazioni:</i> | in muratura – non rilevabili. |
| <i>Scala:</i> | in muratura con alzata e pedata non rivestita – sufficienti condizioni |
| <i>Ascensore:</i> | <i>Non presente</i> |
| <i>Solai:</i> | solai in latero-cemento e legno – discrete condizioni. |
| <i>Strutture verticali:</i> | Muratura in mattoni intonacati – discrete condizioni. |
| <i>Pareti esterne:</i> | in muratura tradizionale con intonaco civile e tinteggiatura - pessime condizioni. |
| <i>Manto di copertura:</i> | tegole in cotto. |

Componenti Edilizie

| | |
|------------------------------|--|
| <i>Accessi:</i> | Accesso pedonale dalla Via Guglielmo Marconi al civico n.6 |
| <i>Infissi esterni:</i> | in legno con vetri singoli. Porta d'ingresso in legno e vetro – pessime condizioni. |
| <i>Soglie e davanzali:</i> | in serizzo – mediocri condizioni. |
| <i>Porte interne:</i> | porte in tamburato a battente vetrato – pessime condizioni |
| <i>Pavimenti interni:</i> | in marmette – sufficienti condizioni. |
| <i>Rivestimenti interni:</i> | in ceramica nella cucina e nel servizio igienico – pessime condizioni. |
| <i>Balconi:</i> | balcone non pavimentato e parapetto in ferro lavorato – sufficienti condizioni. |
| <i>Plafoni:</i> | intonacati e tinteggiati – pessime condizioni. |
| <i>Tramazzature interne:</i> | in mattoni forati in mattoni spess. cm 10 intonacate a civile e tinteggiatura – mediocri condizioni. |
| <i>Box:</i> | non presente. |

Caratteristiche Impianti

| | |
|----------------------------|--|
| <i>Campanello:</i> | Campanello di ingresso – non funzionante. |
| <i>Elettrico:</i> | sottotraccia, prese e punti luce in numero NON adeguato - <i>tensione di rete: 220 V</i> – non a norma – funzionalità non verificabile |
| <i>Idrico:</i> | sottotraccia - <i>rete di distribuzione:</i> tubi di adduzione e scarico; <i>apparecchi alimentati:</i> lavello cucina; <i>bagno:</i> lavabo, vasca da bagno, wc., bidet e attacco lavatrice, – non funzionante ed in pessime condizioni di manutenzione |
| <i>Telefonico:</i> | presente |
| <i>Termico:</i> | non presente |
| <i>Climatizzazione:</i> | non presente. |
| <i>Rete fognaria:</i> | Non rilevabile. |
| <i>Impianto di allarme</i> | non presente |

La disposizione dei locali, l'arieggiamento e la fruibilità dell'alloggio, sono da considerarsi mediocri. Lo stato di conservazione generale è da definirsi pessimo.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

12.1 Criteri di stima

Il criterio di valutazione dell'immobile tiene conto del valore intrinseco del bene, dell'ubicazione geografica, della tipologia, delle attuali condizioni dell'unità abitativa, dei valori riscontrabili in zona per immobili simili stimati. Il valore viene determinato in base alla superficie commerciale calcolata.

12.2 Fonti di informazione

Ufficio tecnico erariale di: Pavia.

Conservatoria dei RR.II di: Vigevano.

Ufficio tecnico del Comune di Candia Lomellina.

Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio.

Altre fonti: Operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

12.3 Valutazione delle superfici

Per la valutazione delle superfici, si è applicato il parametro di **€ 400,00/mq**, in linea con quanto rilevato presso gli operatori del settore immobiliare di zona nonché verificando gli annunci economici reperiti on line.

Sulla base del parametro adottato, si ricava il valore per ogni categoria di bene:

| Immobile | Sup. comm. | Valore sup./mq | Valore Totale |
|---|------------|----------------|--------------------|
| Abitazione | 124,95 | 400,00 € | 49.980,00 € |
| Balconi | 2,31 | 400,00 € | 924,00 € |
| Sottotetto | 31,24 | 400,00 € | 12.495,00 € |
| | | | |
| Totale valore commerciale | | | € 63.399,00 |
| | | | |
| Totale valore commerciale della quota di 100/100 | | | € 63.399,00 |
| Totale valore commerciale della quota di 100/100 arrotondato | | | € 63.400,00 |

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima

| | |
|---|-------------------|
| Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese: | € 9.510,00 |
| Decurtazione per lo stato di possesso: | € 0,00 |
| Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso | € 0,00 |
| Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: | € 0,00 |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: | nessuno |
| Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente: | nessuna |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale: | € 3.000,00 |

13. PREZZO BASE D'ASTA

Sulla base di quanto precedentemente specificato, il prezzo a base d'asta viene così determinato:

| | |
|---|---------------|
| Valore di mercato del lotto: | € 63.400,00 |
| A dedurre adeguamenti e correzioni di stima: | - € 12.510,00 |
| Totale: | € 50.890,00 |
| TOTALE PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO:.....€ 50.900,00 | |

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.d.E. per ogni chiarimento.

Vigevano, lì 28/10/2025

il C.T.U.

Arch. Davide Federico



Allegati

- Documentazione fotografica
- Stralcio valori OMI
- Stralcio P.G.T. e N.T.A.
- Visura ipotecaria
- Atto di provenienza
- Visura N.C.E.U.
- Copia schede catastali
- Copia EDM

Vigevano, lì 28/10/2025

il C.T.U.

Arch. Davide Federico

