

ALLEGATO 1 : COPIA PRIVACY PERIZIA

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA (PV)
SEZIONE PRIMA CIVILE

R.G. n. 83/2025

CONDOMINIO RESIDENZA XXX

con l'Avv. XXX e l'Avv. XXX

contro

XXX

Giudice : DOTT. ERMINIO RIZZI

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

*Esperto stimatore incaricato : **Geom. Nicoletta Madama***

Iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n. 3264

Iscritta all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia (ex Voghera) al n. 223

Iscritta all'Albo Nazionale dei Consulenti al n. 79

Studio Tecnico in Casteggio (PV) P.le dello Sport, 8/B

Tel. 0383/82890– Cell. 338/2567626

E-mail : nicomauri@libero.it – Posta certificata : nicoletta.madama@geopec.it

CONCLUSIONI DEFINITIVE – LOTTO UNICO

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE: in Comune di Vigevano (PV), Via Pier Giorgio Biffignandi n. 23 per la piena proprietà della quota di 1/1 a carico di XXX nato a XXX CF :XXX su un <u>appartamento di civile abitazione</u> posto al piano secondo e un <u>posto auto scoperto</u> al piano terra in un Condominio residenziale denominato “Residenza Biffignandi”. <u>Internamente l'appartamento è così suddiviso:</u> accesso diretto da vano scala condominiale su zona ingresso, soggiorno/pranzo con cucina; disimpegno zona notte, n. 1 camera con bagno in suite, camera singola e bagno padronale; completano l'unità un terrazzo sul lato nord e due balconi sul lato sud. La superficie commerciale dell'unità abitativa residenziale è pari a mq. 75,00. La superficie dei balconi e terrazzo è pari a mq. 18,20. Oltre all'appartamento sopra descritto completa il Lotto UNICO posto auto scoperto. La superficie commerciale è pari a mq. 12,00. Il condominio complessivamente è composto da 12 appartamenti, 1 negozio e 13 tra box auto e posti auto. L'accesso pedonale e carraio alle unità sono dipartenti dalla pubblica Pier Giorgio Biffignandi al civ. 23. Il cortile condominiale è definito con masselli autobloccanti posati su letto di sabbia. Gli accessi sono con cancello pedonale e carraio in ferro del tipo a giorno. All'unità residenziale compete quota di comproprietà in ragione di 79,11 /1000 sugli enti comuni di cui all'art. 1117 del C.C.	CRITICITA'
DATI CATASTALI NCEU COMUNE DI VIGEVANO (PV): <u>Appartamento di civile abitazione Foglio 34 Particella 486 Subalterno 34</u> Classamento: Rendita Euro 555,19 Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 5 vani Indirizzo: VIA PIER GIORGIO BIFFIGNANDI n. 23 Piano 2 Dati di superficie: Totale: 80 m2 Totale escluse aree scoperte: 75 m2 <u>Coerenze dell'appartamento:</u> cortile comune, vano scala, appartamento di cui al mappale 486 sub. 33, proprietà di cui al mappale 457, appartamento di cui al mappale 486 sub. 44, parti comuni. <u>Posto auto scoperto Foglio 34 Particella 486 Subalterno 46</u> Classamento: Rendita Euro 29,75 Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 m2 Indirizzo: VIA PIER GIORGIO BIFFIGNANDI n. 23 Piano T Dati di superficie: Totale: 12 m2 <u>Coerenze del posto auto:</u> proprietà di terzi, posto auto di cui al mappale 486 sub. 47, cortile comune, posto auto di cui al mappale 486 sub. 45.	NO
CONFORMITA' URBANISTICA: VERIFICATA - SI DICHIARA LA CONFORMITA'.	NO
CONFORMITA' CATASTALE: VERIFICATA - SI DICHIARA LA CONFORMITA'.	NO
CONFORMITA' DEL PIGNORAMENTO: VERIFICATO - SI DICHIARA LA CONFORMITA' DEI DATI ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO. ALLA DATA ODIERNA E A PARTIRE DAL 13.05.2025 I DATI DELL'INTESTAZIONE SONO MODIFICATI COME PRECISATO AL PUNTO 7 PAG. 9	SI

DIRITTO E PROVENIENZA	XXX Proprietà per 1/1	La provenienza dei beni in oggetto è avvenuta con <u>Atto del XXX</u> Pubblico ufficiale XXX Sede XXX (PV) <u>Repertorio n. XXX</u> - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. XXX Reparto PI di VIGEVANO in atti dal XXX.	NO
POSSESSO: L'abitazione è occupata dal soggetto esecutato. Giuridicamente libero			NO
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI: Iscrizione d'ipoteca volontaria e verbale di pignoramento immobiliare.			NO
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA: L'unità immobiliare non è provvista di Attestato di Prestazione Energetica.			NO
VALORE STIMATO: €. 121.340,00			NO
PREZZO A BASE D'ASTA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI: €. 101.000,00			NO

BENI IN COMUNE DI VIGEVANO (PV)
Descrizione degli immobili oggetto di vendita

1 – BENI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

In Comune di VIGEVANO (PV), Via Pier Giorgio Biffignandi n. 23

LOTTO UNICO –

Abitazione di tipo civile: unità immobiliare censita al catasto fabbricati del Comune di Vigevano (PV), foglio 34, particella 486, subalterno 34 Ctg. A/2 cl. 1 vani 5 piano secondo.

Posto auto scoperto: unità immobiliare censita al catasto fabbricati del Comune di Vigevano (PV), foglio 34, particella 486, subalterno 46 Ctg. C/6 cl. 1 consistenza mq. 12,00 piano terra.

2 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

I beni oggetto di stima si trovano in Comune di Vigevano (PV) Via Pier Giorgio Biffignandi n. 23 e sono costituiti da appartamento di civile abitazione posto al piano secondo e un posto auto scoperto posto al piano terra in un Condominio residenziale denominato “Residenza BIFFIGNANDI”.



STRALCIO GOOGLE MAPS
UNITA' IMMOBILIARI IN OGGETTO DI ESECUZIONE VIA PIER GIORGIO BIFFIGNANDI N. 23 VIGEVANO (PV)
“RESIDENZA BIFFIGNANDI”



STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA NCT REGIONE LOMBARDIA UNITA' IMMOBILIARI IN OGGETTO DI ESECUZIONE
VIA PIER GIORGIO BIFFIGNANDI N. 23 VIGEVANO (PV) - "RESIDENZA BIFFIGNANDI"

3 – DATI CATASTALI

I beni "oggetto di pignoramento" presso l'Agenzia del Territorio di Pavia (PV), sono censiti nel seguente modo (**ALLEGATO 2** – Visure catastali storiche):

CATASTO URBANO – N.C.E.U. COMUNE DI VIGEVANO (PV)

LOTTO UNICO

Appartamento di civile abitazione

Foglio 34 Particella 486 Subalterno 34

Classamento: Rendita Euro 555,19 Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 5 vani Indirizzo: VIA PIER GIORGIO BIFFIGNANDI n. 23 Piano 2 Dati di superficie: Totale: 80 m2 Totale escluse aree scoperte: 75 m2

Coerenze dell'appartamento:

cortile comune, vano scala, appartamento di cui al mappale 486 sub. 33, proprietà di cui al mappale 457, appartamento di cui al mappale 486 sub. 44, parti comuni.

Posto auto scoperto

Foglio 34 Particella 486 Subalterno 46

Classamento: Rendita Euro 29,75 Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 m2 Indirizzo: VIA PIER GIORGIO BIFFIGNANDI n. 23 Piano T Dati di superficie: Totale: 12 m2

Coerenze del posto auto:

proprietà di terzi, posto auto di cui al mappale 486 sub. 47, cortile comune, posto auto di cui al mappale 486 sub. 45.

I beni sono intestati a :

XXX (CF XXX) nato a XXX (PV) il XXX - **Diritto di:** Proprietà per 1/1

4 – DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO UNICO:

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione di stima sono costituite da un **appartamento di civile abitazione** posto al piano secondo e un **posto auto scoperto** posto al piano terra in un Condominio residenziale denominato “Residenza BIFFIGNANDI” ubicato in **Comune di Vigevano (PV) Via Pier Giorgio Biffignandi n. 23.**

(**ALLEGATO 3** – Planimetrie NCEU/ Elaborato planimetrico/Elenco subalterni).

Internamente l'appartamento è così suddiviso: accesso diretto da vano scala condominiale su zona ingresso, soggiorno/pranzo con cucina; disimpegno zona notte, n. 1 camera con bagno in suite, camera singola e bagno padronale; completano l'unità un terrazzo sul lato nord e due balconi sul lato sud. ***La superficie commerciale dell'unità abitativa residenziale è pari a mq. 75,00. La superficie dei balconi e terrazzo è pari a mq. 18,20.***

Oltre all'appartamento sopra descritto completa il Lotto UNICO posto auto scoperto.

La superficie commerciale è pari a mq. 12,00.

Il condominio complessivamente è composto da 12 appartamenti, 1 negozio e 13 tra box auto e posti auto.

L'accesso pedonale e carraio alle unità sono dipartenti dalla pubblica Pier Giorgio Biffignandi al civ. 23.

Il cortile condominiale è definito con masselli autobloccanti posati su letto di sabbia. Gli accessi sono con cancello pedonale e carraio in ferro del tipo a giorno.

All'unità residenziale compete quota di comproprietà in ragione di **79,11 /1000** sugli enti comuni di cui all'art. 1117 del C.C.

L'unità immobiliare è sprovvista di Attestato di Prestazione Energetica.

La documentazione fotografica rilevata in sede di sopralluogo è inserita nell'**ALLEGATO 5.**

Sotto riporto l'indicazione della superficie utile (S.U.) e l'altezza dei vari locali come rilevate in sede di sopralluogo alla data del **06/05/2026**; s'indica inoltre, l'esposizione e le condizioni di manutenzione e conservazione riscontrate.

DESTINAZIONE	S.U.	ESPOSIZIONE	ALTEZZA mt.	CONDIZIONI
APPARTAMENTO PIANO SECONDO			2,70	
Ingresso	2,49	Interna		Buone
Soggiorno/pranzo e K	25,69	Nord e sud		Buone
Camera 1	12,90	Sud		Buone
Camera 2	10,03	Nord		Buone
Wc	3,69	Sud		Buone
Bagno padronale	4,32	Nord		Buone
Disimpegno zona notte	1,60	Interna		Buone
Terrazzo	13,90	Nord		Buone
Balcone	1,60	Sud		Buone
Balcone	2,70	Sud		Buone
DESTINAZIONE	S.U.			CONDIZIONI
POSTO AUTO SCOPERTO PIANO TERRA	12,00			Buone

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

<i>Fondazioni (struttura)</i>	in cls continue, non accertata	STATO DI MANUTENZIONE NON RILEVABILE
<i>Strutture verticali (struttura)</i>	Cls in elevazione	STATO DI MANUTENZIONE BUONO
<i>Strutture portanti orizzontali</i>	Solai in latero cemento	STATO DI MANUTENZIONE BUONO
<i>Copertura (struttura)</i>	Tetto in latero cemento con copertura in tegole	STATO DI MANUTENZIONE BUONO
<i>Lattoneria</i>	Lamiera preverniciata	STATO DI MANUTENZIONE BUONO
<i>Pareti esterne</i>	Muratura portante perimetrale con intonaco civile per esterni e tinteggiatura	STATO DI MANUTENZIONE BUONO
<i>Impianto di sollevamento</i>	Presente	STATO DI MANUTENZIONE BUONO
<i>Tavolati interni</i>	In laterizio	STATO DI MANUTENZIONE BUONO
<i>Serramenti esterni</i>	Finestre in legno colore avorio con doppio vetro e tapparelle in pvc	STATO DI MANUTENZIONE BUONO
<i>Pavimentazioni interne</i>	Piastrelle in gres ceramico per la zona a giorno; parquet nelle camere da letto	STATO DI MANUTENZIONE BUONO
<i>Rivestimenti interni</i>	Piastrelle di ceramica	STATO DI MANUTENZIONE BUONO
<i>Impianto sanitario</i>	Elementi sanitari funzionati collegati alla rete acqua calda e fredda con tubazioni ad incasso; apparecchi igienico sanitari in fireclay con rubinetteria in acciaio.	STATO DI MANUTENZIONE BUONO
<i>Impianto elettrico</i>	Sottotraccia, placche in pvc a norma di legge. Videocitofono	STATO DI MANUTENZIONE BUONO

<i>Impianto termico</i>	Di tipo autonomo dato da caldaia murale a gas metano posata esternamente nel terrazzo esposto a nord (incassata), apparecchi scaldanti dati da termosifoni in ghisa modello tema.	STATO DI MANUTENZIONE BUONO
<i>Impianto di scarico delle acque nere</i>	Tubazioni incassate nella muratura, recapito finale non accertabile	STATO DI MANUTENZIONE NON RILEVABILE
<i>Allacciamento acquedotto</i>	Tubazioni incassate nella muratura, recapito finale alla acquedotto comunale	STATO DI MANUTENZIONE NON RILEVABILE

5 – STATO DI POSSESSO

IL LOTTO UNICO sopra elencato è intestato a :

XXX (CF XXX) nato a XXX (PV) il XXX - **Diritto di:** Proprietà per 1/1

Le unità immobiliari alla data del sopralluogo (**06.05.2026**) sono godute dal Sig. **XXX**

6 – PROVENIENZA DEI BENI

La provenienza dei beni in oggetto è avvenuta con Atto del XXX Pubblico ufficiale XXX Sede XXX (PV) Repertorio n. XXX - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. XXX Reparto PI di VIGEVANO in atti dal XXX.

7 – VINCOLI GIURIDICI

7.1 Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

- | | | |
|--|---|----------|
| 7.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali | : | Nessuna. |
| 7.1.2 Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura | : | Nessuna. |
| 7.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge | : | Nessuna. |
| 7.1.4 Altri pesi o limitazioni | : | Nessuna. |

7.2 Vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

(**ALLEGATO 6** – Ispezioni ipotecarie)

7.2.1 Trascrizioni Contro

7.2.1.1

Nota del XXX - Registro Particolare XXX Registro Generale XXX

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio XXX del XXX **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** sulle seguenti unità:

- 1) VIGEVANO (PV) *Catasto FABBRICATI Sezione urbana - **Foglio 34 Particella 486 Subalterno 34** Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 5,0 vani Indirizzo PIER GIORGIO BIFFIGNANDI N. civico 23 Piano 2*
- 2) VIGEVANO (PV) *Catasto FABBRICATI Sezione urbana - **Foglio 34 Particella 486 Subalterno 46** Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 12 metri quadri Indirizzo PIER GIORGIO BIFFIGNANDI N. civico 23 piano terra*

A favore :

XXX Sede XXX (PV) Codice fiscale XXX Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro:

XXX Nata il XXX a XXX (TV) Sesso F Codice fiscale XXX Per il diritto di USUFRUTTO Per la quota di 1/1

XXX Nato il XXX a XXX (PV) Sesso M Codice fiscale XXX Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 1/1

PRECISAZIONI:

- Il verbale di pignoramento esclude la seguente unità immobiliare VIGEVANO (PV) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - **Foglio 32 Particella 1824 Subalterno 13** Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza 2 metri quadri Indirizzo CESAREA N. civico 27 Piano S1

- In data **XXX** decedeva la XXX VOLTURA D'UFFICIO del XXX – RIUNIONE DI DIRITTI EX LEGE – **RICONGIUNGIMENTO AUTOMATICO DI USUFRUTTO** - Voltura n. XXX - Pratica n. XXX.

Per tale ragione la proprietà a fare data dal 13.05.2025 è: XXXXXXXXXXXX Nato il XXX a XXX (PV) Sesso M Codice fiscale XXX Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

7.2.2 Trascrizioni a favore

7.2.2.1

Nota del XXX - Registro Particolare XXX Registro Generale XXX Pubblico ufficiale XXX Repertorio XXX del XXX ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

A favore :

XXX Nata il XXX a XXX (TV) Sesso F Codice fiscale XXX Per il diritto di USUFRUTTO Per la quota di 1/1

XXX Nato il XXX a XXX (PV) Sesso M Codice fiscale XXX Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro:

XXX Sede XXX (PV) Codice fiscale XXX Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Sui seguenti immobili:

- 1) VIGEVANO (PV) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - **Foglio 34 Particella 486 Subalterno 34** Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 5,0 vani Indirizzo PIER GIORGIO BIFFIGNANDI N. civico 23 Piano 2
- 2) VIGEVANO (PV) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - **Foglio 34 Particella 486 Subalterno 46** Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 12 metri quadri Indirizzo PIER GIORGIO BIFFIGNANDI N. civico 23 piano terra
- 3) VIGEVANO (PV) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - **Foglio 32 Particella 1824 Subalterno 13** Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza 2 metri quadri Indirizzo CESAREA N. civico 27 Piano S1

7.3 Accertamento conformità urbanistico – edilizia e/o catastale.

7.3.1 Accertamento conformità urbanistico edilizia. (ALLEGATO 8 – Comune di Vigevano)

Le indagini/ispezioni, eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vigevano (PV), hanno prodotto il seguente risultato:

- 1) PERMESSO DI COSTRUIRE N. 107/06 DI P.T. e 6008/08 DI P.G. Rilasciato il 15.02.2007 per la ristrutturazione di un fabbricato esistente già ad uso residenziale e commerciale con incremento della S.U.L. esistente del 20%.
- 2) Inizio lavori del 11.04.2007
- 3) PERMESSO DI COSTRUIRE del 24.12.2009 in variante al P.D.C. n. 107/06
- 4) FINE LAVORI DEL 01.02.2010
- 5) AGIBILITA' N. 36/10 DEL 15/03/2010.

SI DICHIARA LA CONFORMITA' URBANISTICA – EDILIZIA.

7.3.2 Accertamento conformità catastale.

Come si evince dalle visure per immobile eseguite presso l'Agenzia del territorio di Pavia, i beni pignorati sono intestati a: **XXX (CF XXX) nato a XXX (PV) il XXX Diritto di: Proprietà per 1/1**

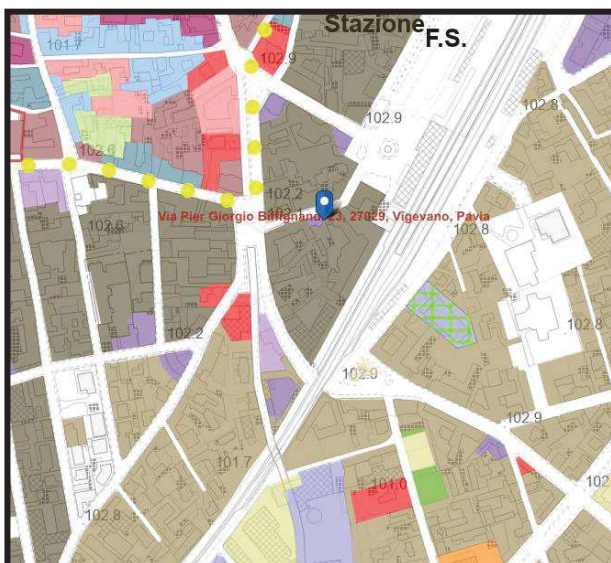
Le planimetrie allegate al presente elaborato peritale, **“RAPPRESENTANO in MODO CONFORME”** le unità immobiliari come di fatto in essere.

SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE.

8 – ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

I beni si trovano nel Comune di Vigevano (PV), comune lombardo, in provincia di Pavia. E' il comune, dopo il capoluogo, con più abitanti nella Provincia di Pavia (più di sessantatremila). Sorge nella Lomellina, alla destra del Ticino e alla sinistra dei fiumi Agogna e Terdoppio. Il Comune di Vigevano fa parte del Parco Lombardo della Valle del Ticino. I Comuni confinanti sono: Gambolò, Cassolnovo, Gravellona Lomellina, Besate (MI), Morimondo (MI), Cilavegna, Parona, Borgo San Siro, Motta Visconti (MI), Abbiategrasso (MI), Mortara, Bereguardo.

Dall'analisi degli elaborati grafici del PGT Vigente riporto la destinazione urbanistica del bene in oggetto. **NTA art. 31 Tessuto chiuso ad alta densità.**



SPESE CONDOMINIALI: (ALLEGATO 7 – Amministrazione protempore Sig.ra XXX)

Il debito del biennio è pari ad € 2.572,90

Il debito complessivo negli anni dal 01/10/ 2017 al 30/09/2023 è pari ad € 6.887,00.

L'importo annuo spese fisse € 1248,46 .

Deliberate spese straordinarie per rifacimento parziale del tetto ma rate non ancora richieste.

9 – ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**LOTTO UNICO****9.1 Situazione degli intestati dal 21/12/2009 al 07/05/2010:**

XXX (CF XXX) sede in XXX (PV) Diritto di: Proprietà per 1/1

DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del XXX

9.2 Situazione degli intestati dal 07/05/2010 al 13/05/2025:

1. XXX (CF XXX) nata a XXX (TV) il XXX Diritto di: Usufrutto per 1/1

2. XXX (CF XXX) nato a XXX (PV) il XXX Diritto di: Nuda proprietà per 1/1

DATI DERIVANTI DA Atto del XXX

9.3 Situazione degli intestati dal 13/05/2025 alla data odierna:

1. XXX (CF XXX) nato a XXX (PV) il XXX

Diritto di: Proprietà per 1/1

DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del XXX

10 – SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTI**Da Scenario immobiliare 2025- Calcolo della superficie commerciale.**

La superficie da considerare, per la valutazione globale delle unità, è quella commerciale calcolata con le indicazioni che seguono. Ulteriori variazioni del valore potranno essere ottenute applicando i "coefficienti di differenziazione". Si calcola l'area lorda dell'immobile comprendente muri divisorii interni e la metà dei muri che dividono l'immobile in oggetto da altri con esso confinanti; sui lati in cui l'immobile non confina con altre unità, nel conteggio si tiene conto dell'intera superficie del muro perimetrale, considerando lo spessore massimo dello stesso non superiore a cm. 35.

N. LOTTO	PIANO	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
UNICO	SECONDO	ABITAZIONE mq. 75,00	75,00 X 100%	75,00
		TERRAZZO e BALCONI mq. 18,20	18,20 X 50%	9,10
Totale Superficie commerciale appartamento				84,10
	TERRA	POSTO AUTO SCOPERTO mq. 12,00	12,00 X 100%	12,00
Totale Superficie commerciale posto auto scoperto				12,00

11 – VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Sintetica comparata in considerazione della loro consistenza, della destinazione d'uso, delle caratteristiche e finiture, dello stato d'uso manutenzione/conservazione, dell'ubicazione, dell'epoca di costruzione del fabbricato, dell'esistenza nella zona dei servizi primari. Il tutto correlato con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni e di quanto indicato nella premessa di cui sopra. Fonti d'informazione: Quotazioni Immobiliari OMI (Agenzia del Territorio), Borsino Immobiliare.it, Agenzie Immobiliari operanti in zona comparato con beni simili venduti. (**ALLEGATO 9** – Quotazioni Immobiliari). Dopo aver preso visione dei prezzi al metro quadrato contenuti nelle fonti d'informazioni, la scrivente sulla base dell'attuale mercato immobiliare, (ancora con andamento negativo) ha ritenuto congruo applicare, **€. 1.400,00 al mq.** per l'unità abitativa e **€. 300,00 al mq.** per il posto auto scoperto. Vista la situazione di fatto accertata durante il **sopralluogo del 06/05/2026** si ritiene che i beni **possano essere alienati in Lotto Unico.**

LOTTO UNICO

IMMOBILE	SUP. COMM. x €. al mq.	VALORE INTERO	VALORE DI DIRITTO	QUOTA DI PROP.
COME SOPRA CALCOLATO per ABITAZIONE	84,10 x €. 1.400,00	€. 117.740,00	€. 117.740,00	XXX Proprietà per 1/1
COME SOPRA CALCOLATO per POSTO AUTO SCOPERTO	12,00 x €. 300,00	€. 3.600,00	€. 3.600,00	
VALORE COMPLESSIVO LOTTO		€. 121.340,00	€. 121.340,00	

Adeguamenti e correzioni di stima LOTTO UNICO

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

$$(\text{€. 121.340,00} \times 15\%) = \text{€. 18.201,00}$$

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti	nessuna
Decurtazioni per lo stato di possesso	nessuna
Decurtazioni per servitù e altre limitazioni d'uso	nessuna
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti	nessuna
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	nessuna

Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia	€. 2.572,90
---	--------------------

Spese tecniche di regolazione urbanistica	nessuna
Spese tecniche di regolazione catastale	nessuna

Valore della piena proprietà al netto delle riduzioni:

VALORE LOTTO UNICO

€. 121.340,00 - €. 18.201,00 (riduzione 15%) - €. 2.572,90 (Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia) = €. 100.566,10 per la quota intera arrotondato per ECCESSO a €. 101.000,00

A CARICO DI [REDACTED] XXX Proprietà per 1/1

Quanto sopra a evasione dell'incarico affidatomi.
Casteggio, lì 12 maggio 2026

L'esperto stimatore
Geom. Nicoletta Madama

(il documento è stato firmato digitalmente)

- Allegato 1 : Copia Privacy perizia*
- Allegato 2 : Visure catastali storiche appartamento / posto auto scoperto*
- Allegato 3 : Schede NCEU appartamento /posto auto scoperto*
- Allegato 4 : Atto di provenienza*
- Allegato 5 : Documentazione fotografica*
- Allegato 6 : Ispezioni Ipotecarie*
- Allegato 7 : Comune di Vigevano (PV)*
- Allegato 8 : Documentazione Amministratore*
- Allegato 9 : Quotazioni Immobiliari*