

TRIBUNALE DI PAVIA
ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 53/2025

Creditore procedente:

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Contro

XXX

Giudice dell'esecuzione: **Rocca Francesco**

Tecnico incaricato: **Ing. Elia Penza**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEI LOTTI:
UNITA' IMMOBILIARE A 2°P
VIGEVANO (PV), VIA G. VIDARI n° 8

DOTT. ING. ELIA PENZA

Via G. Keplero n° 5, 20124 MILANO – Ordine Ingegneri Provincia di Milano n° 20871-A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, Albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia n° 3819, Elenco dei Professionisti

secondo D.M. 25.3.85 e secondo L. 818/84, Abilitazione al Coordinamento per la Sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/08 e s.m.i..

e-mail: eliapenza@gmail.com, pec: elia.penza@ingpec.eu



Indice

Indice	2
1.0 RIEPILOGO DELLE CONCLUSIONI	3
DATI CATASTALI.....	3
QUOTA DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO	3
STATO OCCUPATIVO	3
SITUAZIONE LOCATIVA	3
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	3
VALORE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	4
2.0 RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE.....	6
2.1 PREMESSA.....	6
2.2 OPERAZIONI PERITALI	6
2.3 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA.....	6
2.4 QUOTA DI PROPRIETA'.....	7
2.5 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	7
2.6 PRECEDENTI PROPRIETARI	7
2.7 COERENZE.....	8
2.8 CONDIZIONI E STATO DEI BENI	8
2.9 STATO OCCUPATIVO	9
2.10 SITUAZIONE LOCATIVA	9
2.11 DIVISIBILITA'	9
2.12 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	9
2.13 DESTINAZIONE URBANISTICA	10
2.14 REGOLARITA' EDILIZIA	10
2.15 ONERI E GRAVAMI CONDOMINIALI	11
2.16 CERTIFICAZIONE ENERGETICA.....	11
2.17 DESCRIZIONE DEI BENI.....	11
2.18 CONSISTENZA.....	17
2.19 VALUTAZIONE	17
2.20 ALLEGATI.....	20

DOTT. ING. ELIA PENZA

Via G. Keplero n° 5, 20124 MILANO – Ordine Ingegneri Provincia di Milano n° 20871-A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, Albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia n° 3819, Elenco dei Professionisti

secondo D.M. 25.3.85 e secondo L. 818/84, Abilitazione al Coordinamento per la Sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/08 e s.m.i..

e-mail: eliapenza@gmail.com, pec: elia.penza@ingpec.eu



1.0 RIEPILOGO DELLE CONCLUSIONI

DATI CATASTALI

- Unità immobiliare unifamiliare a Piano 2°, via Giovanni Vidari n° 8, 27029 – Vigevano (PV): Foglio: 33, Mapp.: 404, Sub.: 111.

QUOTA DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO

- Il lotto oggetto di stima Foglio: 33, Mapp.: 404, Sub.: 111 risulta intestato a: XXX, CF: XXX, nato in XXX il XXX, Diritto di Proprieta' per 1/1.

STATO OCCUPATIVO

Il lotto risulta occupato dalla madre del Proprietario.

SITUAZIONE LOCATIVA

Non risultano presenti contratti di locazione registrati su immobile in oggetto.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- 1) Lotto oggetto di stima Foglio: 33, Mapp.: 404, Sub.: **111**, Unità Immobiliare residenziale a 2°P:
 - TRASCRIZIONE del 20/02/2025 - Registro Particolare: 1067, Registro Generale: 1461, Pubblico ufficiale: UFF. GIUD. TRIBUNALE DI PAVIA, Repertorio: 637 del 06/02/2025, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore: AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., con sede a Napoli, CF: 05828330638, per il diritto di Proprietà per quota 1/1.

Contro: XXX, CF: XXX, nato in XXX il XXX, Diritto di Proprieta' per 1/1.

A completamento dell'indagine si riporta l'ispezione ipotecaria relativa alla precedente identificazione catastale dell'unità immobiliare, Foglio: 33, Mapp.: **74**, Sub.: 111, Unità Immobiliare

DOTT. ING. ELIA PENZA

Via G. Keplero n° 5, 20124 MILANO – Ordine Ingegneri Provincia di Milano n° 20871-A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, Albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia n° 3819, Elenco dei Professionisti

secondo D.M. 25.3.85 e secondo L. 818/84, Abilitazione al Coordinamento per la Sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/08 e s.m.i..

e-mail: eliapenza@gmail.com, pec: elia.penza@ingpec.eu



residenziale a 2°P (fino al 23/08/2012):

- TRASCRIZIONE del 10/12/2007 - Registro Particolare: 9611, Registro Generale: 15623, Pubblico ufficiale: BRUNO BENEDETTA, Repertorio: 19/13 del 05/11/2007 - ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO.

A favore: COMUNE DI VIGEVANO, con sede a Vigevano, CF: 85001870188, per il diritto di Proprietà per quota 1/1.

Contro: XXX, CF: XXX, nato a XXX il XXX, Diritto di Proprietà per 1/1.

- TRASCRIZIONE del 05/11/2010 - Registro Particolare: 6731, Registro Generale: 10842, Pubblico ufficiale: GROSSI MARCELLO, Repertorio: 578/374 del 06/10/2010, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.

A favore: XXX, CF: XXX, nato in XXX il XXX, Diritto di Proprietà per 1/1.

Contro: XXX, CF: XXX, nato a XXX il XXX, Diritto di Proprietà per 1/1.

- ISCRIZIONE del 05/11/2010 - Registro Particolare: 2549, Registro Generale: 10843, Pubblico ufficiale GROSSI MARCELLO, Repertorio: 579/375 del 06/10/2010 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

A favore: BANCA POPOLARE DI INTRA S.P.A. con sede a Verbania (VA), CF. 00118720036, Diritto di Proprietà per 1/1.

Contro: XXX, CF: XXX, nato in XXX il XXX, Diritto di Proprietà per 1/1.

Debitore non datore di ipoteca: XXX, CF: XXX, nata in XXX il XXX.

VALORE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

A seguito del procedimento di stima meglio dettagliato nei capitoli a seguire il sottoscritto ha valutato I valori dei beni corrispondono quindi a:

DOTT. ING. ELIA PENZA

Via G. Keplero n° 5, 20124 MILANO – Ordine Ingegneri Provincia di Milano n° 20871-A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, Albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia n° 3819, Elenco dei Professionisti

secondo D.M. 25.3.85 e secondo L. 818/84, Abilitazione al Coordinamento per la Sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/08 e s.m.i..

e-mail: eliapenza@gmail.com, pec: elia.penza@ingpec.eu



I valori dei beni corrispondono quindi a:

Valore dei beni LIBERI = 52.020,00 € (Cinquantaduemilaventi/00)

Adeguamento della stima

Riduzione del valore del 15% (valutato sull'importo totale dell'unità immobiliare), per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario delle spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà:

- IMMOBILE LIBERO	€ -7.803,00
Spese relative a lavori per ripristino stato dei luoghi:	€ 0,00
Decurtazione per lo stato di possesso:	€ 0,00
Decurtazioni 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:	€ 0,00
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Decurtazione per gravami condominiali relativi al biennio in corso:	€ 0,00

IMMOBILE LIBERO

Valore del lotto meno decurtazioni: € 44.217,00

Arrotondamento € 44.215,00

Immobile LIBERO

PREZZO BASE D'ASTA: € 44.215,00 (Quarantaquattromiladuecentoquindici/00 euro)

DOTT. ING. ELIA PENZA

Via G. Keplero n° 5, 20124 MILANO – Ordine Ingegneri Provincia di Milano n° 20871-A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, Albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia n° 3819, Elenco dei Professionisti

secondo D.M. 25.3.85 e secondo L. 818/84, Abilitazione al Coordinamento per la Sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/08 e s.m.i..

e-mail: eliapenza@gmail.com, pec: elia.penza@ingpec.eu



2.0 RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

2.1 PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Elia Penza, libero professionista in Milano con studio in via Keplero n° 5 in Milano (MI), regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Milano al n° 20871-A, Albo dei Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, veniva incaricato in data 18/03/2025 (Pec del 18/03/2025) dal Giudice per l'esecuzione immobiliare ROCCA FRANCESCO per redigere la stima dei beni immobili: Unità immobiliare a 2°P, sita in via G. Vidari n° 8, Vigevano (PV). Il Sottoscritto tecnico in data 19/03/2025 dichiarava di accettare l'incarico prestando giuramento, trasmesso in via telematica.

2.2 OPERAZIONI PERITALI

La raccolta dei dati necessari a verificare le informazioni riportate nella documentazione è stata condotta effettuando:

- studio della documentazione del fascicolo del Tribunale di Pavia, visionato telematicamente;
- accessi presso Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati;
- ispezioni ipotecarie presso Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- accessi presso il Comune di Vigevano (PV) – Ufficio Tecnico;
- apposito sopralluogo e verifica della coerenza tra situazione attuale e documentazione in atti;
- rilievo fotografico;
- indagini di mercato nel settore immobiliare.

Il sottoscritto comunica l'inizio delle operazioni peritali dell'immobile oggetto di esecuzione per il giorno 19/03/2025.

2.3 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Unità immobiliare residenziale a Piano 2° piano, sita in Vigevano (PV), via G. Vidari n° 8, più precisamente identificati da:

- Unità immobiliare (unità immobiliare residenziale) a 2° piano, composta da: locali ingresso/soggiorno, cucina, cameretta, camera matrimoniale, bagno (Foglio: 33, Mapp.: 404,

DOTT. ING. ELIA PENZA

Via G. Keplero n° 5, 20124 MILANO – Ordine Ingegneri Provincia di Milano n° 20871-A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, Albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia n° 3819, Elenco dei Professionisti

secondo D.M. 25.3.85 e secondo L. 818/84, Abilitazione al Coordinamento per la Sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/08 e s.m.i..

e-mail: eliapenza@gmail.com, pec: elia.penza@ingpec.eu



Sub.: 111); categoria catastale A/4, classe 3, consistenza: 4,5 vani, Sup. catastale: 69,0 mq (totale escluse aree scoperte 68,0 mq), rendita: 174,30 €;

2.4 QUOTA DI PROPRIETA'

Il lotto oggetto di stima Foglio: 33, Mapp.: 404, Sub.: 111 risulta intestato a: XXX, CF: XXX, nato in XXX il XXX, Diritto di Proprieta' per 1/1.

2.5 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il lotto oggetto di stima Foglio: 33, Mapp.: 404, Sub.: 111 risulta intestato a: XXX, CF: XXX, nato in XXX il XXX, Diritto di Proprieta' per 1/1.

In relazione alle modifiche catastali si segnalano:

- VARIAZIONE del 06/02/2004 Pratica n. PV0018909 in atti dal 06/02/2004 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 2202.1/2004); immobili soppressi *Foglio 33 Particella 74 Subalterno 63, Foglio 33 Particella 74 Subalterno 72*, immobile predecessore Foglio 33 Particella 74 Subalterno 96.
- DIVISIONE del 28/04/2006 Pratica n. PV0071459 in atti dal 28/04/2006 DIVISIONE (n. 20113.1/2006), immobile predecessore Foglio 33 Particella 74 Subalterno 109;
- VARIAZIONE del 27/07/2007 Pratica n. PV0323795 in atti dal 27/07/2007 VDE RISTR. VSI (n. 25788.1/2007), immobile predecessore Foglio 33 Particella 74 Subalterno 111;
- Variazione del 23/08/2012 Pratica n. PV0166592 in atti dal 23/08/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 21166.1/2012), immobile attuale Foglio 33 Particella 404 Subalterno 111.

2.6 PRECEDENTI PROPRIETARI

Si riportano nel seguito i passaggi di Proprietà dell'immobile oggetto di stima:

- 1) Unità immobiliare residenziale a 2° piano, Foglio: 33, Mapp.: 404, Sub.: 111

DOTT. ING. ELIA PENZA

Via G. Keplero n° 5, 20124 MILANO – Ordine Ingegneri Provincia di Milano n° 20871-A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, Albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia n° 3819, Elenco dei Professionisti

secondo D.M. 25.3.85 e secondo L. 818/84, Abilitazione al Coordinamento per la Sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/08 e s.m.i..

e-mail: eliapenza@gmail.com, pec: elia.penza@ingpec.eu



Attuali Proprietari

XXX, CF: XXX, nato in XXX il XXX, Diritto di: Proprieta' per 1/1; Atto compravendita del 06/10/2010, Notaio Grossi Marcello di Milano (MI), Registro Particolare: 6731, Registro Generale: 10842, Foglio 33, Mapp.: 74, Sub.: 111, modificato in Foglio 33, Mapp.: 404, Sub.: 111 dal 23/08/2012.

Precedenti Proprietari

Nel ventennio i beni da cui sono derivati quelli in oggetto di perizia erano di proprietà

- XXX, CF: XXX, nato a XXX il XXX, Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni, dal 04/05/2006 al 06/10/2010, Atto del 04/05/2006 Pubblico ufficiale BATTAGLIA DOMENICO Sede VIGEVANO (PV) Repertorio n. 67591 – COMPRAVENDITA;
- XXX, CF: XXX, nato a XXX il XXX, Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXX, dal 06/02/2004 al 28/04/2006; XXX, CF: XXX, nata a XXX il XXX, Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXX, dal 06/02/2004 al 28/04/2006.

2.7 COERENZE

Unità immobiliare (unità immobiliare residenziale) a 2° piano composta da: locale ingresso/soggiorno, cucina, cameretta, bagno, camera matrimoniale, coerenze in senso orario da Nord: vano scale (parte comune), altra Proprietà, porzione esterna edificio e Altra Proprietà, Corte comune e Altra Proprietà.

2.8 CONDIZIONI E STATO DEI BENI

Unità immobiliare residenziale a 2° P, Foglio: 33, Mapp.: 404, Sub.: 111: stato di manutenzione dell'unità residenziale risulta buono; porzioni esterne dell'edificio e delle parti comuni in condizioni di conservazione mediocri.

DOTT. ING. ELIA PENZA

Via G. Keplero n° 5, 20124 MILANO – Ordine Ingegneri Provincia di Milano n° 20871-A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, Albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia n° 3819, Elenco dei Professionisti

secondo D.M. 25.3.85 e secondo L. 818/84, Abilitazione al Coordinamento per la Sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/08 e s.m.i..

e-mail: eliapenza@gmail.com, pec: elia.penza@ingpec.eu



2.9 STATO OCCUPATIVO

Occupato: alla data del sopralluogo del 07/07/2025 l'immobile risulta occupato dalla Madre del Proprietario, il quale non risulta reperibile. Ai fini della vendita l'immobile è da considerarsi libero.

2.10 SITUAZIONE LOCATIVA

Libero: non si riscontra presenza di contratti di locazione in essere per immobile in oggetto.

2.11 DIVISIBILITA'

Unità immobiliare residenziale a 2° P, Foglio: 33, Mapp.: 404, Sub.: 111: l'unità immobiliare al piano sottotetto risulta edificata da recupero abitativo di porzione di sottotetto, accessibile da scala condominiale interna; l'unità per la distribuzione interna, per la planimetria non regolare e per la presenza di un numero limitato di finestre, non consente la formazione di due bagni e di un ingresso che suddivida ipoteticamente l'appartamento in due unità; il bene risulta non facilmente divisibile.

2.12 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

A. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:	nessuna
B. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:	nessuna
C. Atti di asservimento urbanistico:	nessuno
D. Altre limitazioni d'uso:	nessuna

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

Lotto oggetto di stima Foglio: 33, Mapp.: 404, Sub.: **111**, Unità Immobiliare residenziale a 2° P:

- TRASCRIZIONE del 20/02/2025 - Registro Particolare: 1067, Registro Generale: 1461, Pubblico ufficiale: UFF. GIUD. TRIBUNALE DI PAVIA, Repertorio: 637 del 06/02/2025, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

DOTT. ING. ELIA PENZA

Via G. Keplero n° 5, 20124 MILANO – Ordine Ingegneri Provincia di Milano n° 20871-A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, Albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia n° 3819, Elenco dei Professionisti

secondo D.M. 25.3.85 e secondo L. 818/84, Abilitazione al Coordinamento per la Sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/08 e s.m.i..

e-mail: eliapenza@gmail.com, pec: elia.penza@ingpec.eu



A favore: AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., con sede a Napoli, CF: 05828330638, per il diritto di Proprietà per quota 1/1.

Contro: XXX, CF: XXX, nato in XXX il XXX, Diritto di Proprietà per 1/1.

2.13 DESTINAZIONE URBANISTICA

A seguito di verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vigevano e quanto riportato sul sito PGTWeb (Archivio Documentale dei Piani di Governo del Territorio), il sottoscritto ha potuto verificare che il mappale sito nel territorio del Comune di Vigevano risulta identificato come segue: Secondo il Piano del Governo del Territorio del Comune di Vigevano approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 8 del 08/02/2010:

- Zone a tessuto chiuso ad alta densità, art. 31 N.t.a. del PDR.
- Non presenti vincoli inerenti a Bellezze di insieme (D.Lgs 42/2004, Art. 136, Comma 1, Lett. A e B).

2.14 REGOLARITA' EDILIZIA

Da Accesso Atti edilizi eseguiti in data 30/07/25 e 06/08/25, presso Ufficio Edilizia Privata, si rileva presenza delle seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire n° 430/06, presentato in data 17/05/2006, prot. n°16234, per recupero di sottotetto;
- S.c.i.a. in variante a P.d.C. n° 430/06, presentata in data 15/11/2007, prot. N°34231, per modifiche interne e dei prospetti di facciata;
- Richiesta di Agibilità n° 118/08, legata a P.d.C n° 430/06, presentata in data 18/07/2008, prot. n°07535.

Regolarità Edilizia: in sede di sopralluogo non si sono state riscontrate difformità edilizie rispetto all'ultimo stato concessionato (P.d.c. 430/06 e S.c.i.a. in variante), per quanto concerne l'edificio residenziale. Alla luce di quanto esposto emerge che l'unità immobiliare in oggetto risulterebbe

DOTT. ING. ELIA PENZA

Via G. Keplero n° 5, 20124 MILANO – Ordine Ingegneri Provincia di Milano n° 20871-A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, Albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia n° 3819, Elenco dei Professionisti

secondo D.M. 25.3.85 e secondo L. 818/84, Abilitazione al Coordinamento per la Sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/08 e s.m.i..

e-mail: eliapenza@gmail.com, pec: elia.penza@ingpec.eu



regolare dal punto di vista edilizio, in quanto presenta modifiche locali di partizioni interne dichiarate.

- Regolarità catastale: gli elaborati grafici depositati presso l'Agenzia del Territorio, registrati in data 27/07/2007, risultano corrispondenti al P.d.C. n° 430/06 e successiva variante: l'unità immobiliare risulta quindi regolare dal punto di vista catastale.

2.15 ONERI E GRAVAMI CONDOMINIALI

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di edificio condominiale di cui tuttavia non è stato possibile risalire a effettiva presenza e/o nomina di un Amministratore; in relazione a tale circostanza quindi, per assenza dell'esecutato, non è possibile verificare la presenza di oneri e gravami.

Non risulta presente Regolamento di Condominio.

2.16 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il Subalterno 111 (classe A/4), in sede di compravendita individuato con Foglio 33, Mapp.: 74, Sub.: 111 è dotato di impianto autonomo per la climatizzazione invernale, oggetto di Attestato di Prestazione Energetica con Codice identificativo APE 1817700026512, registrato il 30/01/2012, scaduto in data 30/01/2022; attualmente quindi l'unità immobiliare non è provvista di Attestato di Prestazione Energetica in validità.

2.17 DESCRIZIONE DEI BENI

Caratteristiche della Zona

Vigevano è un comune italiano di circa 63.000 abitanti della provincia di Pavia in Lombardia, si trova nella Lomellina nord-orientale, sulla sponda destra del fiume Ticino che lo separa dalla città di Milano.

Centro industriale di rilievo nazionale, Vigevano è nota per essere stata a lungo uno dei principali centri di produzione di scarpe nel mondo. Nel 1866 vi sorse il primo calzaturificio a modello industriale, aprendo una stagione che nel secolo successivo avrebbe portato il capoluogo lomellino a produrre decine di milioni di scarpe esportate in tutto il mondo, guadagnandosi l'appellativo di "capitale della scarpa". Ancora oggi il Museo internazionale della calzatura, ospitato nei locali del Castello Sforzesco, conserva le testimonianze

DOTT. ING. ELIA PENZA

Via G. Keplero n° 5, 20124 MILANO – Ordine Ingegneri Provincia di Milano n° 20871-A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, Albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia n° 3819, Elenco dei Professionisti

secondo D.M. 25.3.85 e secondo L. 818/84, Abilitazione al Coordinamento per la Sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/08 e s.m.i..

e-mail: eliapenza@gmail.com, pec: elia.penza@ingpec.eu



di un periodo cruciale della storia industriale italiana. Il comune è il secondo della provincia per numero di abitanti, dopo il capoluogo, e primo per superficie, compreso interamente nel parco naturale lombardo della Valle del Ticino.

Vigevano ha a lungo goduto di diverse autonomie nel corso della sua storia, già libero comune federato nella seconda Lega Lombarda e capoluogo del Vigevanasco, oltre che sede vescovile. È stata inoltre la prima città lombarda ad aver ottenuto in epoca moderna il titolo di città.

Caratteristiche delle zone limitrofe e servizi pubblici

I Comuni confinanti di prima corona sono Abbiategrasso, Bereguardo, Besate, Borgo San Siro, Cassolnovo, Cilavegna, Gambolò, Gravellona Lomellina, Morimondo, Mortara, Motta Visconti e Parona; Vigevano dista circa 45 Km da Pavia, 37 Km da Milano, 28 Km da Novara.

Vigevano possiede una propria stazione, posta lungo la linea ferroviaria Mortara-Milano; il casello autostradale di Marcallo-Mesero, sulla A4 Torino-Milano dista 26 Km, il casello di Milano Ovest, sulla A7 Milano-Genova, dista 36 Km, Barriera sud di Milano, sulla A1 Milano-Napoli, dista 45 Km.

Descrizione analitica dei beni

L'unità immobiliare a 2° Piano fa parte di un edificio residenziale condominiale realizzato su 3 piani (piano Terra, 1°P e piano sottotetto), con accesso da strada attraverso corte interna.

L'immobile residenziale è costituito da un sottotetto oggetto di recupero abitativo con Permesso di Costruire n° 430/06 e relativa variante, realizzato in una struttura edilizia a corpo chiuso del primo novecento, con la tipica conformazione di casa di ringhiera; il fabbricato presenta pianta quadrata con corte centrale e con accesso diretto su strada, di n° 3 piani fuori terra e diverse scale interne per l'accesso alle unità abitative.

Il complesso immobiliare residenziale nel suo complesso risulta in stato di manutenzione mediocre e scarsamente mantenuto, presenta finiture esterne omogenee con presenza prospetti intonacati di colore bianco, balconate con ringhiere in acciaio, persiane in legno di colore marrone e copertura a falde con tegole.

La copertura degli edifici residenziali è di tipo a falde con struttura lignea e sovrastante manto in tegole di tipo marsigliese, lattonerie per lo scarico delle acque meteoriche in rame/lamiera preverniciata.

DOTT. ING. ELIA PENZA

Via G. Keplero n° 5, 20124 MILANO – Ordine Ingegneri Provincia di Milano n° 20871-A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, Albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia n° 3819, Elenco dei Professionisti

secondo D.M. 25.3.85 e secondo L. 818/84, Abilitazione al Coordinamento per la Sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/08 e s.m.i..

e-mail: eliapenza@gmail.com, pec: elia.penza@ingpec.eu



L'edificio residenziale è affacciato sia sulla corte che su una zona rivolta verso strada con a latere altre porzioni di edifici, con accesso da via Vidari sia pedonale che carraio (accesso alla corte).

All'unità residenziale si accede da scala interna condominiale rivolta verso la corte che consente accesso ai ballatoi di piano ed, all'ultimo ballatoio del 3° piano, all'unità (scala e accesso comuni) dove sono presenti tre scalini di accesso alla porta blindata; non risulta presente impianto ascensore/montascale.

Accedendo all'unità si perviene al disimpegno/ingresso che collega gli altri locali dell'appartamento: il soggiorno ha pianta trapezia e consente accesso alla zona cucina collocata a sinistra e caratterizzata da una forma rettangolare; dall'altra parte del soggiorno, è presente accesso alle stanze (senza disimpegno) presenti: camera matrimoniale, bagno e cameretta

La conformazione degli ambienti è caratterizzata dalla presenza delle falde del tetto che limitano l'altezza delle stanze.

Si rileva la presenza di piccole modifiche di partizioni interne avvenute (eliminazione di parete che divideva originariamente il soggiorno dal disimpegno della zona notte e del bagno), che non modificano in modo significativo gli ambienti originari.

L'ingresso/soggiorno è caratterizzato da un pavimento in gres di colore grigio/beige, accompagnato da zoccolino in gres, le pareti risultano intonacate di colore bianco; la porzione interna della copertura a falde presenta strutture in legno a vista (travi di orditura) e perlinatura; gli infissi del locale sono in legno con vetrocamera, associate a scuri costituiti da persiane in legno di colore marrone, la porta di ingresso è di tipo blindato.

Sul lato sinistro del soggiorno è presente la cucina, raggiungibile mediante due gradini in discesa: pavimentazione in gres di colore grigio/beige, accompagnato da zoccolino in gres, le pareti risultano intonacate di colore bianco; la porzione interna della copertura a falde presenta strutture in legno a vista (travi di orditura) e perlinatura; gli infissi del locale sono in legno con vetrocamera, associate a scuri costituiti da persiane in legno di colore marrone; presente rivestimento della cucina di colore beige.

In fondo al locale soggiorno si accede direttamente alle camere ed al bagno (eliminato disimpegno divisorio); la porta a sinistra conduce alla camera matrimoniale che presenta il medesimo pavimento in gres di colore grigio/beige, accompagnato da zoccolino in gres, le pareti risultano intonacate di colore bianco; la porzione interna della copertura a falde presenta strutture in legno a vista (travi di orditura) e perlinatura; gli infissi del locale sono in legno con vetrocamera, associate a scuri

DOTT. ING. ELIA PENZA

Via G. Keplero n° 5, 20124 MILANO – Ordine Ingegneri Provincia di Milano n° 20871-A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, Albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia n° 3819, Elenco dei Professionisti

secondo D.M. 25.3.85 e secondo L. 818/84, Abilitazione al Coordinamento per la Sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/08 e s.m.i..

e-mail: eliapenza@gmail.com, pec: elia.penza@ingpec.eu



costituiti da persiane in legno di colore marrone; la camera affaccia su un piccolo balcone rettangolare, affacciato verso la corte, munito di ringhiera in acciaio, pavimentazione in pietra e parabola TV fissata sul parapetto.

La porta centrale conduce al locale bagno caratterizzato da rivestimento di colore verde su due toni, altezza 200cm, pavimentazione ceramica di colore verde, le rimanenti porzioni di parete sono caratterizzate da intonaco di colore bianco, la porzione interna della copertura a falde presenta strutture in legno a vista (travi di orditura) e perlinatura; gli infissi del locale sono in legno con vetrocamera, associate a scuri costituiti da persiane in legno di colore marrone. Presenti Lavabo, bidet, wc, piatto doccia con annesso box, installata lavatrice.

La porta a sinistra conduce al locale cameretta, che presenta il medesimo pavimento in gres di colore grigio/beige, accompagnato da zoccolino in gres, le pareti risultano intonacate di colore bianco; la porzione interna della copertura a falde presenta strutture in legno a vista (travi di orditura) e perlinatura; gli infissi del locale sono in legno con vetrocamera, associate a scuri costituiti da persiane in legno di colore marrone.

L'unità immobiliare ha riscaldamento autonomo mediante sistema a radiatori in alluminio, presenti in ogni locale sotto le rispettive finestre o a lato, la caldaia a gas è collocata esternamente sul balcone della camera matrimoniale. L'impianto elettrico è caratterizzato da frutti e placche di colore bianco: è presente impianto antenna TV, con parabola montata su ringhiera del balcone della camera.

Specifiche degli interni Unità immobiliare (Sopralluogo del 07/07/2025)

Piano	Destinazione	Sup. Calpestabile (mq)	Esposizione	Condizioni
2°P	Ingresso/soggiorno	17,27	O	Discrete
2°P	Cucina	4,81	N	Buone
2°P	Camera Matrimoniale	13,81	S	Buone
2°P	Bagno	5,78	S	Buone
2°P	Cameretta	10,84	O	Discrete

Altezza locali 2° Piano: variabile da 1,80m a 2,74m, con media di circa H= 2,40m.

DOTT. ING. ELIA PENZA

Via G. Keplero n° 5, 20124 MILANO – Ordine Ingegneri Provincia di Milano n° 20871-A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, Albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia n° 3819, Elenco dei Professionisti

secondo D.M. 25.3.85 e secondo L. 818/84, Abilitazione al Coordinamento per la Sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/08 e s.m.i..

e-mail: eliapenza@gmail.com, pec: elia.penza@ingpec.eu



La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, e delle superfici relative ad accessori e pertinenze, secondo i criteri proposti dalle seguenti normative: norma UNI 10750:2005 e D.P.R. n. 138/98.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, e tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

Caratteristiche edilizie ed impianti (unità residenziale)

Tipologia

Unità immobiliare a 2° Piano facente parte di edificio residenziale condominiale.

Caratteristiche del fabbricato

Fondazioni: struttura in cls armato:	Non visionabile
Solai: solaio tra Piano 1° e 2° in legno consolidato, completamento in opera con getto integrativo di cls:	integro
Strutture verticali: muratura portante perimetrale e di spina in laterizio:	integre
Copertura: a falde inclinate con struttura in legno, manto di copertura in tegole di argilla; gronde e pluviali esterni in lamiera preverniciata:	integra
Pareti esterne: rivestimento intonaco per esterni e tinteggiature colore bianco:	integre
Aree esterne:	mediocri condizioni
Recinzioni:	mediocri condizioni
Scala: scala interna realizzata con una struttura in calcestruzzo:	mediocri condizioni

Interni

Unità immobiliare a 2° Piano

Portoncino d'ingresso: portoncino in legno blindato:	buone condizioni
Porte interne: porte interne a battente per tutti i locali, colore noce:	buone condizioni



Serramenti esterni: serramenti esterni in legno colore marrone con vetrocamere, dotati di scuri di tipo a persiana colore marrone: discrete condizioni

Pavimenti - rivestimenti: Tutti i locali soggiorno, disimpegno, camere e cucina hanno pavimentazione ceramica di colore grigio/beige, con relativo zoccolino; Bagno: pavimentazione in piastrelle di ceramica formato 30x30 colore verde variegato, rivestimento parietale H= 200 colore verde, dotazione di lavabo, vaso, bidet e doccia con box; buone condizioni

Tramazzature interne: in mattoni forati di laterizio spessore 8 cm: buone condizioni

Finiture interne: Soggiorno/cucina: pareti intonacate e tinteggiate in colore bianco, plafoni con struttura lignea di copertura a vista con perline;

Bagno: pareti oltre rivestimento intonacate e tinteggiate in colore bianco;

Camere: pareti intonacate e tinteggiate in colore bianco; discrete condizioni

Caratteristiche impianti

- Elettrico: prese e punti luce in numero adeguato - tensione di rete: 220 V – presenti:

Q.E. in locale ingresso – funzionante – dichiarazioni di conformità reperite da richiesta di Agibilità del 2008, presenti certificazione impianti: sanitario riscaldamento a gas, impianto elettrico;

- Idrico: allacciamento alla rete idrica comunale; impianto sottotraccia ed in parte a vista su pareti; rete di distribuzione: tubi di adduzione e scarico; collegamenti presenti – funzionante;

- Gas: certificato allegato ad Agibilità.

- Termico: impianto termico a gas autonomo per la produzione di riscaldamento e di ACS, caldaia esterna marca Chaffoteaux, collocato a parete su balcone del locale camera matrimoniale; certificato allegato ad Agibilità.

- Climatizzazione: non presente impianto di condizionamento.

- Telefonico: presente – funzionante.

- Satellitare: impianto presente con parabola privata collocata su balcone locale camera matrimoniale.

DOTT. ING. ELIA PENZA

Via G. Keplero n° 5, 20124 MILANO – Ordine Ingegneri Provincia di Milano n° 20871-A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, Albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia n° 3819, Elenco dei Professionisti

secondo D.M. 25.3.85 e secondo L. 818/84, Abilitazione al Coordinamento per la Sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/08 e s.m.i..

e-mail: eliapenza@gmail.com, pec: elia.penza@ingpec.eu



Accessori

Nessuno.

2.18 CONSISTENZA

Il Sottoscritto a seguito di esecuzione di visura degli Atti edilizi in data 06/08/2025 eseguiva una verifica sommaria accertando personalmente la congruenza delle misure principali dell'immobile a seguito di un sopralluogo.

Da ciò è emerso quanto segue:

- Altezza locali 2° Piano: Ingresso/soggiorno, camera matrimoniale, bagno, cameretta, cucina: valore medio H= 2,40m (variabile da 1,80m a 2,74m);

Le superfici:

- Superficie lorda unità a 2° P: 67,60 mq
- Superficie balcone 2° P: 1,55 mq

Nella seguente tabella si applicano i coefficienti riduttivi per ottenimento della superficie convenzionale di calcolo.

Descrizione	Sup. Lorda (mq)	Percentuale	Sup. convenzionale (mq)
Unità Immobiliare 2° P	67,60	100,0%	67,60
Balcone 2° P	1,55	25,0%	0,39
TOTALE	69,15		68,00

2.19 VALUTAZIONE

Fonti d'informazione

- Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati.
- Conservatoria dei RR.II di: Pavia.
- Ufficio Tecnico di: Vigevano.

DOTT. ING. ELIA PENZA

Via G. Keplero n° 5, 20124 MILANO – Ordine Ingegneri Provincia di Milano n° 20871-A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, Albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia n° 3819, Elenco dei Professionisti

secondo D.M. 25.3.85 e secondo L. 818/84, Abilitazione al Coordinamento per la Sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/08 e s.m.i..

e-mail: eliapenza@gmail.com, pec: elia.penza@ingpec.eu



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

Consultazione su internet dei siti www.borsinoimmobiliare.it; www.tecnocasa.it; www.immobiliare.it

- Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

Criterio di valutazione

Il sottoscritto si è basato su un metodo di stima del valore attuale di mercato e sulle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Attraverso il CRITERIO SINTETICO-COMPARATIVO è stato possibile valutare che per immobili di civile abitazione con analoghe dotazioni impiantistiche e stato di manutenzione, di superficie, numero di vani ed epoca di costruzione comparabili a quelli precedentemente descritti, le fonti d'informazione analizzate riportano quanto segue:

- a. Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2024;
- b. Consultazione su internet del sito www.borsinoimmobiliare.it;
- c. Consultazioni di agenzie immobiliari aventi in vendita immobili con caratteristiche analoghe.

Parametri medi di zona per destinazione residenziale (€/mq):

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: PAVIA

Comune: VIGEVANO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO - CIRCONVALLAZIONE INTERNA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	980	1250	L	4,8	6,4	L
Abitazioni civili	Ottimo	1550	1800	L	6,5	8,2	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1100	1400	L			
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	710	820	L			
Box	NORMALE	880	1250	L	3,9	5,4	L
Posti auto coperti	NORMALE	390	485	L			
Posti auto scoperti	NORMALE	270	305	L			

DOTT. ING. ELIA PENZA

Via G. Keplero n° 5, 20124 MILANO – Ordine Ingegneri Provincia di Milano n° 20871-A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, Albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia n° 3819, Elenco dei Professionisti

secondo D.M. 25.3.85 e secondo L. 818/84, Abilitazione al Coordinamento per la Sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/08 e s.m.i..

e-mail: eliapenza@gmail.com, pec: elia.penza@ingpec.eu



Quindi come base di calcolo, considerando lo stato di conservazione dell'unità immobiliare, si assume come valore di calcolo quello medio relativo ad Abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo, pari a:

765,00 €/mq (Settecentosessantacinque/00 euro)

Per ottenere il valore dell'unità immobiliare e del terreno di pertinenza si moltiplica il valore unitario per le superfici precedentemente calcolate:

1) Unità immobiliare 2° P: 68,00 mq

I valori dei beni corrispondono quindi a:

1) Unità immobiliare: 52.020,00 € (Cinquantaduemilaventi/00)

Valore totale dei beni:

Valore dei beni LIBERI = 52.020,00 € (Cinquantaduemilaventi/00)

Adeguamento della stima

Riduzione del valore del 15% (valutato sull'importo totale dell'unità immobiliare), per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario delle spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà:

- IMMOBILE LIBERO	€ -7.803,00
Spese relative a lavori per ripristino stato dei luoghi:	€ 0,00
Decurtazione per lo stato di possesso:	€ 0,00
Decurtazioni 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:	€ 0,00

DOTT. ING. ELIA PENZA

Via G. Keplero n° 5, 20124 MILANO – Ordine Ingegneri Provincia di Milano n° 20871-A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, Albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia n° 3819, Elenco dei Professionisti

secondo D.M. 25.3.85 e secondo L. 818/84, Abilitazione al Coordinamento per la Sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/08 e s.m.i..

e-mail: eliapenza@gmail.com, pec: elia.penza@ingpec.eu



Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Decurtazione per gravami condominiali relativi al biennio in corso:	€ 0,00

IMMOBILE LIBERO

Valore del lotto meno decurtazioni: € 44.217,00

Arrotondamento € 44.215,00

Immobile LIBERO

PREZZO BASE D'ASTA: € 44.215,00 (Quarantaquattromiladuecentoquindici/00 euro)

Con quanto esposto il sottoscritto Ing. Elia Penza ritiene di aver svolto adeguatamente l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.d.E. per ogni chiarimento.

2.20 ALLEGATI

- All. 01 – Ispezioni ipotecarie, foglio: 33, mapp.: 404, sub.: 111 elenco note, Marzo 2025;
- All. 02 – Ispezioni ipotecarie, foglio: 33, mapp.: 74, sub.: 111 elenco note, Agosto 2025;
- All. 03 – Planimetria catastale Unità Immobiliare 2°P, foglio: 33, mapp.: 404, sub.: 111;
- All. 04 – Documentazione di accesso Atti di fabbrica: comunicazioni Ufficio Edilizia Privata;
- All. 05 – Inquadramento del PGT unità immobiliare;
- All. 06 – Verbale di sopralluogo dell'unità immobiliare del 07/07/2025;
- All. 07 – Report fotografico dell'unità immobiliare del 07/07/2025;
- All. 08 – Certificazioni degli impianti (da Agibilità);
- All. 09 – Quotazione immobili Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2025;
- All. 10 – Quotazione affitti Borsino Immobiliare Vigevano 2025;

DOTT. ING. ELIA PENZA

Via G. Keplero n° 5, 20124 MILANO – Ordine Ingegneri Provincia di Milano n° 20871-A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, Albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia n° 3819, Elenco dei Professionisti

secondo D.M. 25.3.85 e secondo L. 818/84, Abilitazione al Coordinamento per la Sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/08 e s.m.i..

e-mail: eliapenza@gmail.com, pec: elia.penza@ingpec.eu



DOTT. ING. ELIA PENZA

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI MILANO N° 20871-A

I dati di cui sopra sono le conclusioni a cui è pervenuto il sottoscritto consulente tecnico.

Milano li, 08 Agosto 2025

Il Tecnico incaricato:

Dott. Ing. Elia PENZA



DOTT. ING. ELIA PENZA

Via G. Keplero n° 5, 20124 MILANO – Ordine Ingegneri Provincia di Milano n° 20871-A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n° 11824, Albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia n° 3819, Elenco dei Professionisti

secondo D.M. 25.3.85 e secondo L. 818/84, Abilitazione al Coordinamento per la Sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/08 e s.m.i..

e-mail: eliapenza@gmail.com, pec: elia.penza@ingpec.eu

