

CONCLUSIONI**Fg. 29 Mapp. 2089 Sub. 10 e 33****1 - DESCRIZIONE DEL BENE**

Immobile sito nel Comune Vigevano via Calatafimi n. 27

Catasto Fabbricati: Foglio: 29; Particella: 2089; Subalterno: 10; Categoria: A/3; Classe: 3; Consistenza: 4,5 vani; Superficie Catastale Totale: 88 mq (Totale: escluse aree scoperte: 86 mq); Rendita 255,65 €.

Costituito da una unità immobiliare distribuita in un ingresso, due camere, una cucina, un bagno, un disimpegno, un ripostiglio, due balconi. E inoltre presente una cantina al piano S1.

Catasto Fabbricati: Foglio: 29; Particella: 2089; Subalterno: 33; Categoria: C/6; Classe: 2; Consistenza: 12 mq; Superficie Catastale Totale: 12 mq; Rendita 34,71 €.

Il bene è costituito da un box auto.

2 - DIRITTI REALI - COMPROPRIETA' ED ALTRO**Proprietà**

- [redacted] a [redacted] C.F.:
- [redacted] a [redacted] C.F.:

3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**Iscrizioni**

- ISCRIZIONE CONTRO del 21/06/2010 - Registro Particolare 1452 Registro Generale 6248, Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 24586/13228 del 14/06/2010, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. La nota riguarda identificativi catastali soppressi, da cui si sono originati i beni pignorati. Rimane a favore di [redacted] contro [redacted] e [redacted]. L'iscrizione risulta richiamata all'interno dell'atto di pignoramento.

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE CONTRO del 17/07/2025 - Registro Particolare 5211 Registro Generale 7095 Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI MILANO Repertorio 14118 del 16/07/2025, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. La nota riguarda il Fg. 29 Mapp. 2089 Sub. 10 e Sub. 33. Rimane a favore di [redacted] contro [redacted] e [redacted]. La presente trascrizione risulta inerente al procedimento di pignoramento immobiliare oggetto della presente relazione.

4 - VALORE

BENE	Fg. 29 Mapp. 2089 Sub. 10 e 33
VALUTAZIONE CORPO UNICO	84.010,00 €
TOTALE LOTTO UNICO SENZA RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.:	63.007,50 €
TOTALE LOTTO UNICO CON RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.:	50.406,00 €

TRIBUNALE DI PAVIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Numero di ruolo generale: **RGE 273/2025**

Esecuzione Immobiliare promossa da:

Contro

08/12/2025

Rapporto di stima del compendio immobiliare

Il sottoscritto [REDACTED] Esperto Estimatore nella vertenza, iscritto all'Albo dei Geometri di Pavia e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pavia, si pregia di rassegnare la presente relazione tecnica d'ufficio in ordine al quesito formulatogli dall'Ill.mo Sig. Giudice in occasione dell'udienza tenutasi in data 21/07/2025:

La relazione tecnica d'ufficio risulta così articolata:

Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita	5
Descrizione sommaria	6
Fg. 29 Mapp. 2089 Sub. 10 e 33	7
ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	8
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	9
RILIEVO	10
ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIO E CATASTALE	12
INFORMAZIONI CONDOMINIALI	17
DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI	17
VALUTAZIONE COMPLESSIVA	19
Conclusioni	22

Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita

All'interno dell'atto di pignoramento è inserita la seguente descrizione dei beni, oggetto dell'esecuzione forzata:

"immobili Siti in Vigevano (PV), Via Calatafimi n. 27-29 e censito al N.C.E.U. del predetto Comune come segue: Fg. 29, P.IIIa 2089, Sub. 10, Cat. A/3, P.3-S1 (ex Fg. 29, p.IIIa 907, Sub. 10); Fg. 29 P.IIIa 2089, Sub. 33, Cat. C/6, P.T., mq 12 ((ex Fg. 29, p.IIIa 903, Sub.2)".

I beni oggetto di pignoramento sono individuati e censiti come segue:

Bene 1

Ubicazione: Comune di Vigevano via Calatafimi n. 27

Proprietà: Piena, per la quota di 1/2, [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] e per la quota di 1/2 [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED]

Catasto: Catasto Fabbricati: Foglio: 29; Particella: 2089; Subalterno: 10; Categoria: A/3; Classe: 3; Consistenza: 4,5 vani; Superficie Catastale Totale: 88 mq (Totale: escluse aree scoperte: 86 mq); Rendita 255,65 €.

Bene 2

Ubicazione: Comune di Vigevano via Calatafimi n. 29

Proprietà: Piena, per la quota di 1/2, [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] e per la quota di 1/2 [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED]

Catasto: Catasto Fabbricati: Foglio: 29; Particella: 2089; Subalterno: 33; Categoria: C/6; Classe: 2; Consistenza: 12 mq; Superficie Catastale Totale: 12 mq; Rendita 34,71 €.

Descrizione sommaria

Il bene oggetto del presente pignoramento si trova nel Comune di Vigevano. Il Comune dista dal Capoluogo di Provincia Pavia circa km. 47 e dal Capoluogo di Regione Milano circa km. 44 ed è collegata alle due città attraverso linee ed autolinee extraurbane. Il Comune conta circa 63.505 abitanti ed il suo territorio si estende su una superficie di circa 82,38 chilometri quadrati. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Il paese è servito altresì da scuole dell'infanzia, primarie, secondarie inferiori, secondarie di secondo grado, pubbliche e private, farmacie, parafarmacie ed istituti bancari.

È tra i centri abitati più grandi ed importanti della Provincia di Pavia.

Fg. 29 Mapp. 2089 Sub. 10 e 33**Bene 1**

Ubicazione: Comune di Vigevano via Calatafimi n. 27

Proprietà: Piena, per la quota di 1/2, [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] e per la quota di 1/2 [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED]

Catasto: Catasto Fabbricati: Foglio: 29; Particella: 2089; Subalterno: 10; Categoria: A/3; Classe: 3; Consistenza: 4,5 vani; Superficie Catastale Totale: 88 mq (Totale: escluse aree scoperte: 86 mq); Rendita 255,65 €.

Coerenze da nord in senso orario (Appartamento Piano terzo): Cortile comune (in proiezione al piano terra), altra unità immobiliare, vano scale comune.

Coerenze da nord (Cantina Piano S1): Disimpegno comune, altra unità immobiliare, terrapieno, altra unità immobiliare.

Il bene è costituito da una unità immobiliare distribuita in un ingresso, due camere, una cucina, un bagno, un disimpegno, un ripostiglio, due balconi. È inoltre presente una cantina al piano S1.

Bene 2

Ubicazione: Comune di Vigevano via Calatafimi n. 29

Proprietà: Piena, per la quota di 1/2, [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] e per la quota di 1/2 [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED]

Catasto: Catasto Fabbricati: Foglio: 29; Particella: 2089; Subalterno: 33; Categoria: C/6; Classe: 2; Consistenza: 12 mq; Superficie Catastale Totale: 12 mq; Rendita 34,71 €.

Coerenze da nord in senso orario: (autorimessa) : mapp. 2310, mapp. 2245, altra u.i. proprietà terzi, cortile comune, altra u.i. proprietà terzi

Il bene è costituito da un box auto.

Si precisa che, al momento del sopralluogo, avvenuto in data 24/10/2025, i beni risultavano abitati dalla signora [REDACTED] con famiglia. E' stato possibile accedere a tutte le parti dei beni.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Attuale proprietario:

- [REDACTED] a [REDACTED] C.F.:

- [REDACTED] a [REDACTED] C.F.:

Precedenti proprietari all'interno del ventennio dalla trascrizione dell'atto di pignoramento

- [REDACTED]

- [REDACTED]

Passaggi di proprietà

La Conservatoria di riferimento è quella di Vigevano

- TRASCRIZIONE del 21/06/2010 - Registro Particolare 3935 Registro Generale 6247, Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 24585/13227 del 14/06/2010, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA. La nota riguarda identificativi catastali soppressi, da cui si sono originati i beni pignorati.

La provenienza in capo a [REDACTED] e [REDACTED] è ante ventennio

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

La Conservatoria di riferimento è quella di Vigevano

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

non note

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

non note

Atti di asservimento urbanistico:

non noti

Altre limitazioni d'uso:

non note

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

Iscrizioni

- ISCRIZIONE CONTRO del 21/06/2010 - Registro Particolare 1452 Registro Generale 6248, Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 24586/13228 del 14/06/2010, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. La nota riguarda identificativi catastali soppressi, da cui si sono originati i beni pignorati. Rimane a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

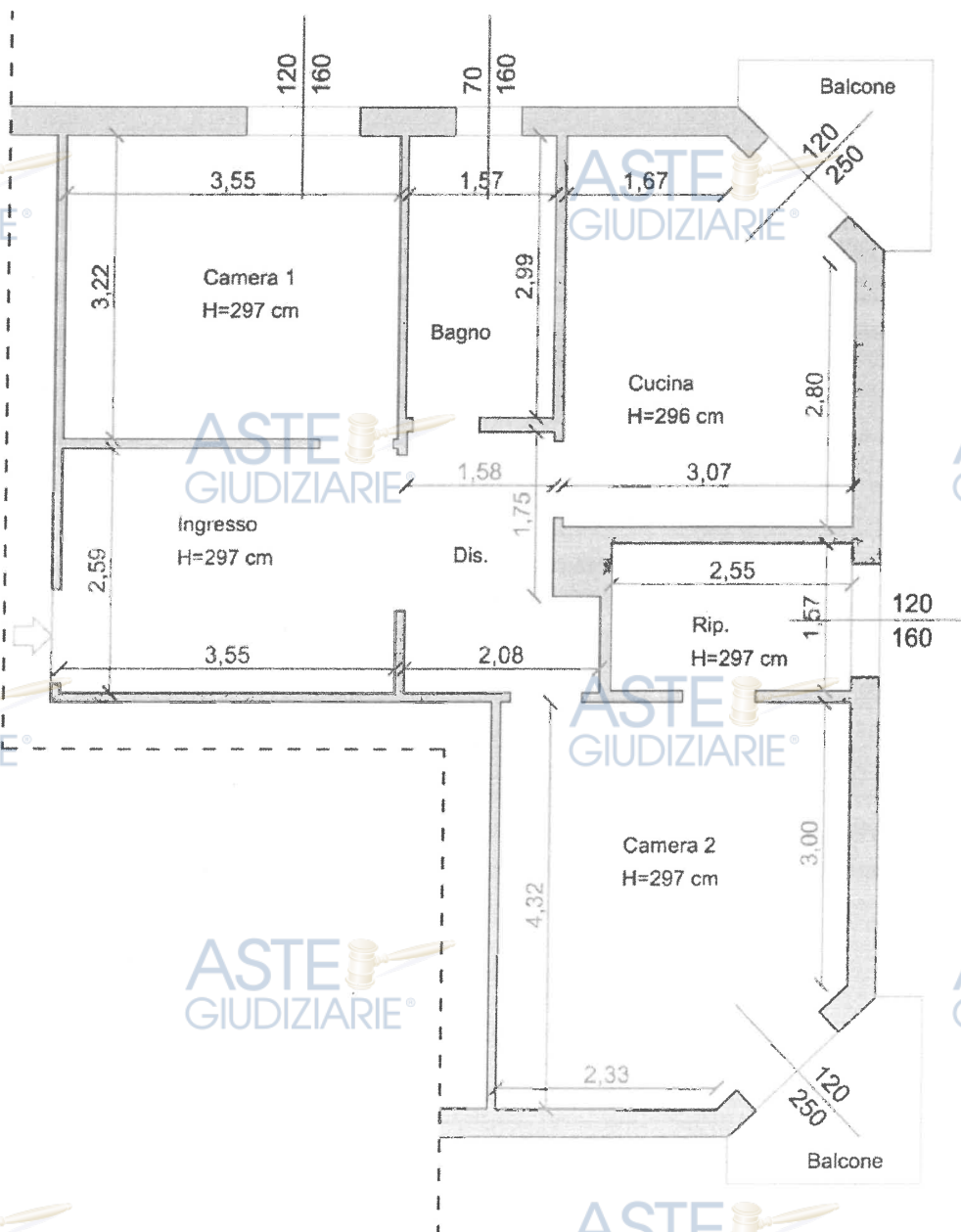
[REDACTED] e [REDACTED] L'iscrizione risulta richiamata all'interno dell'atto di pignoramento.

Trascrizioni

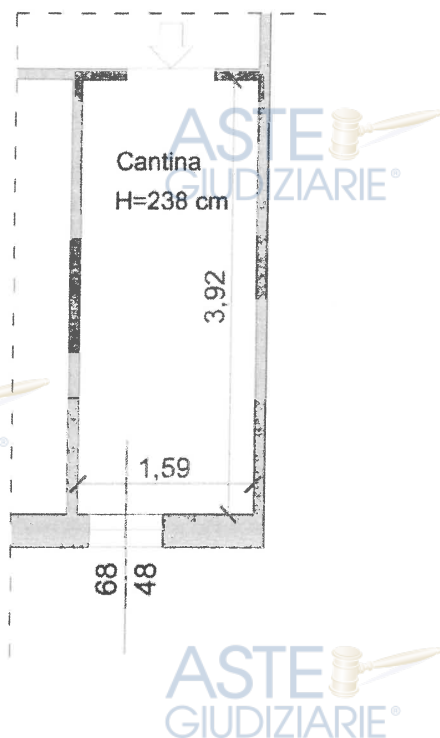
- TRASCRIZIONE CONTRO del 17/07/2025 - Registro Particolare 5211 Registro Generale 7095 Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI MILANO Repertorio 14118 del 16/07/2025, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. La nota riguarda il Fg. 29 Mapp. 2089 Sub. 10 e Sub. 33. Rimane a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] La presente trascrizione risulta inerente al procedimento di pignoramento immobiliare oggetto della presente relazione.

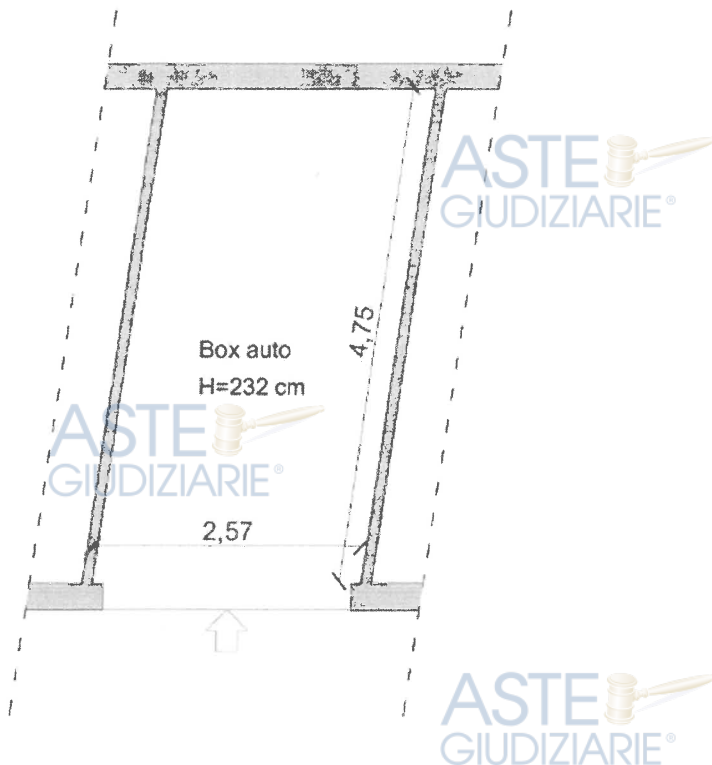
Inseriamo ora di seguito la restituzione grafica, non in scala definita, del rilievo effettuato in loco.



Fot. 1 - Pianta Appartamento



Fot. 2 – Pianta Cantina



Fot. 3 – Pianta Box auto

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIO E CATASTALE

CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Il C.T.U. in data 04.10.2025 inoltrava al Comune di Vigevano Richiesta di accesso agli atti tesa ad acquisire le pratiche edilizie che hanno interessato l'immobile. Nella richiesta venivano citate le pratiche riportate nell'atto di acquisto nonché eventuali pratiche successive, allegando le visure catastali storiche ove sono indicati i proprietari che si sono susseguiti nel tempo per poter fare una verifica su eventuali pratiche richieste dagli stessi.

In data 28 Ottobre 2025 il Comune di Vigevano inoltrava al C.T.U. comunicazione via pec con cui dava atto che la pratica richiesta era visionabile presso l'Archivio Storico Comunale e che da ricerca effettuata con i nominativi indicati non risultano agli atti pratiche edilizie di interesse e comunicava quindi la chiusura del procedimento. Il C.T.U. in data 29 Ottobre 2025 si recava presso l'Archivio storico del Comune di Vigevano ove prendeva atto che le pratiche edilizie relative ai beni oggetto della presente relazione estimativa sono le seguenti:

Pratica 707/1968

- Richiesta di costruzione protocollata in data 23/07/1968 al n. 24541
- Impegno alla partecipazione delle spese di urbanizzazione primaria del 30/08/1968
- Licenza edilizia del 30/08/1968 P.T. 707/68 P.G. 24541/68 relativa alla costruzione di case di abitazione ad appartamenti;
- Comunicazione del 01.09.1969 con cui si comunica al Comune che la licenza edilizia rilasciata alle signore [REDACTED] e [REDACTED] P.G. 24541/68 è stata da queste passata alla [REDACTED]
- Tavole di progetto (Fianco-Sezione, pianta piano cantinato, pianta piano rialzato, pianta piano primo e terzo, pianta piano secondo, planimetria generale)

- [REDACTED]
- Denuncia opere in C.A. del 11/09/1968 prot. 29387 che il Comune di Vigevano trasmetteva alla Prefettura
 - Denuncia opere in C.A. del 09/10/1968 che la Prefettura trasmetteva al Comune di Vigevano con gli allegati muniti del timbro della Prefettura stessa
 - Dichiarazione del 22/06/1970 Prot. 20915, con cui la [REDACTED] dichiara che le parti integrali del fabbricato sono state ultimate in data 24/02/1970; c'è annotazione scritta a mano "muri ed il tetto ultimati in data 23.06.1970"
 - Dichiarazione del 11/12/1970 Prot. 40321, con cui la [REDACTED] dichiara che le parti integrali del fabbricato sono state ultimate in data 28.10.1970; c'è annotazione scritta a mano "muri e tetto ultimati 16.12.1970"
 - Richiesta di variante in sanatoria del 16/09/1970 prot. 29698
 - Licenza edilizia "variante a sanatoria" del 20/10/1970 P.T. 707/68 P.G. 29698
 - Tavole di progetto (pianta piano rialzato, pianta piano primo, pianta piano secondo, pianta piano terzo)
 - Richiesta di certificato di abitabilità del 22/09/1970 n. 30509 di prot.
 - Richiesta di certificato di abitabilità del 10/10/1971 n. 33090 di prot.
 - Dichiarazione di abitabilità del 21/06/1971
 - Dichiarazione di abitabilità del 10/04/1974 (Fabbricato B)
 - Nulla osta ai fini antincendio del 28.04.1971 prot. 34856 avente per oggetto "costruzione centrale termica in Vigevano via Calatafimi"
 - Dichiarazione del 13/01/1978 con cui il Comune certifica che nel sopralluogo effettuato da personale della ripartizione tecnica di questo Comune il giorno 27 novembre 1970 è stata accertata la completa ultimazione dei lavori (relativa al fabbricato A)
 - Dichiarazione del 13/01/1978 con cui il Comune certifica che nel sopralluogo effettuato da personale della ripartizione tecnica di questo Comune il giorno 30 ottobre 1973 è stata accertata la completa ultimazione dei lavori (relativa al fabbricato B)

- [REDACTED]
- Verbale di sopralluogo del 27.11.1970 dell'U.T. del Comune che attesta la conformità del progetto all'eseguito (FABBRICATO A)
 - Verbale di sopralluogo del 30.10.1973 dell'U.T. del Comune che attesta la conformità del progetto all'eseguito (FABBRICATO B)
 - Prescrizione dei VV.FF. del 05/04/1971 prot. 34856 relativa a costruzione centrale termica
 - Dichiarazione del Comune del 20/02/1974 che attesta la fine lavori al 27/11/1970 per il fabbricato A ed al 30/10/1973 per il Fabbricato B
 - Collaudo del 15/12/1970

La pratica riguarda l'edificazione dell'edificio in cui sono collocati i beni pignorati, che nello specifico sono posti nel fabbricato A.

Si rileva che, confrontando il rilievo con le pratiche summenzionate, la dimensione della finestra del bagno, lato nord, che si evince dalla tavola grafica di variante in confronto con la finestra della camera 1, seppur sprovvista di quota metrica, non appare corrispondere a quanto visibile in loco, poiché di dimensioni superiori rispetto a quanto rilevato. Si evidenzia altresì che tale problematica si ripercuote su tutti i piani dell'edificio e, di conseguenza, in virtù dalle informazioni disponibili, tale aspetto non può derivare da interventi eseguiti successivamente la costruzione ma la dimensione della finestra appare potenzialmente risalire alla costruzione originaria. Non si ha contezza su quale documentazione l'U.T. del Comune di Vigevano abbia considerato tale aspetto conforme. Si richiama il Verbale di sopralluogo del 27.11.1970 dell'U.T. del Comune che attesta la conformità del progetto all'eseguito, in cui tale aspetto non viene rilevato.

Si precisa ulteriormente che l'eventuale approfondimento della tematica esposta non può essere perseguita per la sola unità in esame, in quanto la problematica appare essere generalizzata all'intero condominio, meglio a tutti i piani di detta facciata. Non è pertanto possibile per lo scrivente fornire ulteriori precisazioni in merito. In questa sede non è pertanto possibile procedere a stimare eventuali spese tecniche correlate.

Per quanto attiene la distribuzione interna dell'appartamento si registrano alcune difformità tra eseguito e tavola di variante. Si evidenzia inoltre che la suddetta tavola presenta annotazioni correttive, effettuate a matita, che sembrerebbero contemplare alcune variazioni che sono state effettivamente apportate al progetto originario (vedasi a titolo esemplificativo che nella cucina e nella camera nel disegno sono indicate due aperture esterne, a matita è indicata una sola apertura obliqua, come di fatto esistente).

Le modifiche riscontrate non appaiono ledere i requisiti aeroilluminanti.

Per quanto attiene al piano cantinato, si evidenzia che la cantina oggetto di pignoramento non risulta rappresentata correttamente nella tavola, dove ha una forma diversa. Anche in questo caso è possibile verosimilmente ritenere che il cespite, come le cantine adiacenti, siano state realizzate nella configurazione visionata fin dalla loro edificazione, in virtù dello stato dei luoghi rilevato. Si richiama il Verbale di sopralluogo del 27.11.1970 dell'U.T. del Comune che attesta la conformità del progetto all'eseguito, in cui tale aspetto non viene rilevato. Non è stata inoltre riscontrata dallo scrivente una tavola di variante avente ad oggetto il piano in esame, essendo presente unicamente la tavola di progetto originario. Se ne deduce che il piano non è stato oggetto di variante. Si precisa che, un eventuale approfondimento afferente alla regolarità del piano coinvolgerebbe l'intero condominio, in quanto risulterebbe necessario agire anche su spazi non di proprietà pignorata ma di terzi. Non è pertanto possibile per lo scrivente fornire ulteriori precisazioni in merito. In questa sede non è pertanto possibile procedere a stimare eventuali spese tecniche correlate, se non precisare che l'eventuale pratica di sanatoria dovrebbe riguardare anche proprietà di terzi. Si rileva che l'altezza interna del piano cantinato è progettualmente pari a ml. 2,20 mentre di fatto è pari a ml. 2,38. Durante l'accesso agli atti non sono state mostrate pratiche edilizie a supporto dell'edificazione dell'edificio ospitante il box auto, oggetto di pignoramento. Parimenti non risulta supportata documentalmente la costruzione dell'intero edificio indipendente ospitante le autorimesse a servizio del condominio, tra cui il bene pignorato. In questa sede, precisando che, un eventuale approfondimento afferente alla regolarità dell'edificio coinvolgerebbe anche altre proprietà del condominio, non oggetto di

Nella cantina non è rappresentata la finestra esistente.

INFORMAZIONI CONDOMINIALI

In data 27.10.2025 il C.T.U. chiedeva all'amministratore condominiale i dati richiesti dal quesito.

L'Amministratore di Condominio ha informato lo scrivente, in data 07/11/2025, che:

- 1 - Non esiste un super condominio
- 2 - Spese annue circa €. 2.200,00 con i costi attuali del gas
- 3 - Non ci sono spese straordinarie deliberate; l'ultima spesa straordinaria è stata eseguita nel 2024 ed è il rifacimento del tetto, con rimozione eternit
- 4 - La posizione debitoria attuale della proprietà pignorata è pari a €. 3774,81
- 5 - Millesimi 91,398 / 1000. I box non sono millesimati
- 6 - Non c'è regolamento condominiale

Ha altresì inoltrato, a supporto, il rendiconto ed il riparto consuntivo dell'anno 2024/2025.

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

CARATTERISTICHE GENERALI

Fondazioni: non verificabile

Strutture portanti verticali: non verificabile

Travi: non verificabile

Muratura di tamponamento: potenzialmente setti in laterizio

Solai: potenzialmente solaio in latero cemento

Copertura: copertura a falde.

Si inserisce la seguente tabella, indicativa della composizione del bene.

VANO	SUPERFICIE NETTA	MANUTENZIONE
Camera 1	11,43	Normale per la tipologia di locali
Camera 2	15,11	
Bagno 1	4,69	
Ripostiglio	4,00	
Cucina	11,80	
Ingresso	9,19	
Disimpegno	4,89	
Balconi	5,76	Normale per la tipologia di locale
Cantina	6,23	
Box auto	12,09	

CARATTERISTICHE E FINITURE INTERNE UNITA' IMMOBILIARI

Sono presenti pavimentazioni e rivestimenti in gres porcellanato, pareti in intonaco civile tintegee. I soffitti sono in intonaco civile tintegeato.

Le porte interne sono in legno tamburato. Le finestre presentano vetro semplice, telaio in legno e tapparelle esterne. La porta d'ingresso è blindata.

Il bagno possiede wc, bidet, doccia, lavabo e attacco lavatrice.

Il riscaldamento risulta centralizzato. L'emissione avviene con termosifoni.

La produzione di acqua calda sanitaria è garantita da una caldaia a gas metano autonoma.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA

LA SUPERFICIE LORDA

Proponiamo di seguito le superfici lorde relative ai locali degli immobili oggetto della presente relazione estimativa

Beni	Superfici
Appartamento	71,68
Balconi	5,76
Cantina	7,26
Box auto	13,90

LA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale di un immobile è determinata dalla somma delle seguenti voci:

la superficie netta dell'unità immobiliare (nel caso di abitazione va intesa per il solo appartamento), compresi i muri interni;

il 50% della superficie occupata dai muri perimetrali in confine con altra proprietà, se si tratta di alloggio in un edificio condominiale (il 100% in un edificio non in condominio);

il 100% dei muri perimetrali non confinanti con altre unità immobiliari;

il 50% della superficie dei balconi;

Per ogni tipologia di locale sarà applicato un opportuno coefficiente che verrà applicato puntualmente in tabella.

Beni	Superfici	Coefficienti	Superficie corretta
Appartamento	71,68	1,00	71,68
Balconi	5,76	0,50	2,88
Cantina	7,26	0,20	1,45
Superficie commerciale parametrata			76,01
Box auto	13,90	0,50	6,95

CRITERIO DI STIMA

Si procederà alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di perizia, per via sintetica comparativa.

Fonti di Riferimento:

1) Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, che per abitazioni civili in stato conservativo normale riporta valori compresi fra €/mq. 760,00 ed €/mq. 950,00.

2) Scenario Immobiliare Pavese 2024/2025 edito da F.I.M.A.A. Pavia, Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari, che per appartamenti nuovo ristrutturato riporta valori compresi fra €/mq. 800,00 ed €/mq. 1.250,00, per appartamenti 10-20 anni valori compresi fra €/mq. 600,00 ed €/mq. 700,00, per appartamento medi (max 40 anni) valori compresi fra €/mq. 450,00 ed €/mq. 550,00 e per appartamenti vecchi/da ristrutturare valori compresi fra €/mq. 250,00 ed €/mq. 350,00.

In considerazione delle caratteristiche dell'immobile esposte nella presente relazione, considerando l'età del fabbricato, il suo stato di manutenzione e conservazione, il contesto in cui è inserito, si ritiene che il valore unitario sia pari a €/mq. 1.000,00.

Valore unitario: €/mq. 1000,00

Valore dell'immobile: € (1000 x 76,01) = 76.010,00 €

Box auto (valutato a corpo) = 8.000,00 €

Totale (Appartamento, cantina, box auto) = 84.010,00 €

RIEPILOGO LOTTO

Totale (Appartamento, cantina, box auto) = 84.010,00 €

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore 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

84.010,0 € x 15%

12.601,50 €

[REDACTED]
[REDACTED]
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: non noti

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale

Deprezzamento 25%

21.002,50 €

**TOTALE LOTTO UNICO SENZA RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA
ONERI TRIBUTARI, ECC.: 63.007,50 €**

**TOTALE LOTTO UNICO CON RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI
TRIBUTARI, ECC.: 50.406,00 €**

Conclusioni

si inserisce la seguente tabella riepilogativa dei valori proposti nella trattazione che precede.

BENE	Fg. 29 Mapp. 2089 Sub. 10 e 33
VALUTAZIONE CORPO UNICO	84.010,00 €
TOTALE LOTTO UNICO SENZA RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.:	63.007,50 €
TOTALE LOTTO UNICO CON RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.:	50.406,00 €

Ritenendo di aver fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi, si rimane a disposizione per eventuali integrazioni e/o chiarimenti.

Con osservanza.

Pavia, 08/12/2025

Allegati

- All. 1 - Copia relazione con cancellazioni per la privacy
- All. 2 - Documentazione catastale
- All. 3 - Atto di provenienza
- All. 4 - Richiesta di accesso agli atti
- All. 5 - Riscontro Comune di Vigevano
- All. 6 - Stralcio pratiche edilizie
- All. 7 - Richiesta inoltrata all'Amministratore Condominiale
- All. 8 - Riscontro amministratore Condominiale
- All. 9 - Valutazione Osservatorio Mercato Immobiliare
- All. 10 - Documentazione fotografica