

ING. SILVIA MICHELON



TRIBUNALE DI PAVIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N.7/2026 RGE

Contro

1

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Erminio Rizzi

Tecnico Incaricato: Ing. Silvia Michelon

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

DATA UDIENZA: 07/07/2026

MAIL: SILVIAMICHELON356@GMAIL.COM — PEC: SILVIA.MICHELON@INGPEC.EU

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELLA PERIZIA DI STIMA**R.G.E. N. 7/2026**

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**1. DESCRIZIONE DEI BENI E DATI CATASTALI**

L'immobile oggetto della presente perizia si trova nel comune di Casteggio, in provincia di Pavia, ed è un laboratorio artigianale con magazzino e cortile privato.

Catastralmente è identificato al NCEU del Comune di Casteggio (PV):

- Foglio 23, Particella 519, cat. C/3, classe 1, consistenza 362mq, sup. castale 389mq, Rendita 504,78€, Via Fontana d'Annibale n.5, Piano T

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**2. TITOLARITA' E STATO DI OCCUPAZIONE**

Catastralmente è identificato al NCEU del Comune di Casteggio (PV):

- Foglio 23, Particella 519, cat. C/3, classe 1, consistenza 362mq, sup. castale 389mq, Rendita 504,78€, Via Fontana d'Annibale n.5, Piano T

Proprietà 100%:

[REDACTED]

Servitù e limitazioni d'uso:

L'accesso avviene da Via Fontana d'Annibale.

Stato di possesso:

Al momento del sopralluogo in data 22.05.2026 l'immobile risultava libero, senza nessuna attività al suo interno e, come riferito dalla proprietà, in stato di abbandono da almeno cinque anni. "Stato giuridicamente libero alla vendita"

Provenienza

Il bene è pervenuto in capo alla

[REDACTED]

[REDACTED] da atto notarile pubblico di cessione di partecipazioni societarie e modifica di patti sociali di società in nome collettivo, contro:

[REDACTED]

Precedentemente alla [REDACTED] il bene era pervenuto per atto notarile pubblico di conferimento in società a rogito del notaio Dott. Francesco Rossolillo in Pavia in data 27/06/1997, trascritto presso l'agenzia del territorio – servizio di pubblicità immobiliare di Voghera, il 15/07/1997 n. 3776.

3. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Elenco sintetico delle formalità degli immobili oggetto di pignoramento:

- ISCRIZIONE del 14/04/2010 - Registro Particolare 616 Registro Generale 2780

Pubblico ufficiale MAGNANI ANGELO Repertorio 64832/31668 del 30/03/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 956 del 03/08/2018 (CONTRATTO DI RIMODULAZIONE DI MUTUO)

- ISCRIZIONE del 05/11/2012 - Registro Particolare 818 Registro Generale 7049

Pubblico ufficiale MAGNANI ANGELO Repertorio 68736/34811 del 24/10/2012

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 957 del 03/08/2018 (CONTRATTO DI RIMODULAZIONE DI MUTUO)

- TRASCRIZIONE del 21/01/2026 - Registro Particolare 304 Registro Generale 393

Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 10065 del 18/12/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Lotto unico

Valore stimato immobile intero: € 68.400,00

Decurtazioni:

Forfettaria 15% € 10.260,00

Decurtazione per spese tecniche € 10.000,00

Valore della piena proprietà al netto delle decurtazioni:

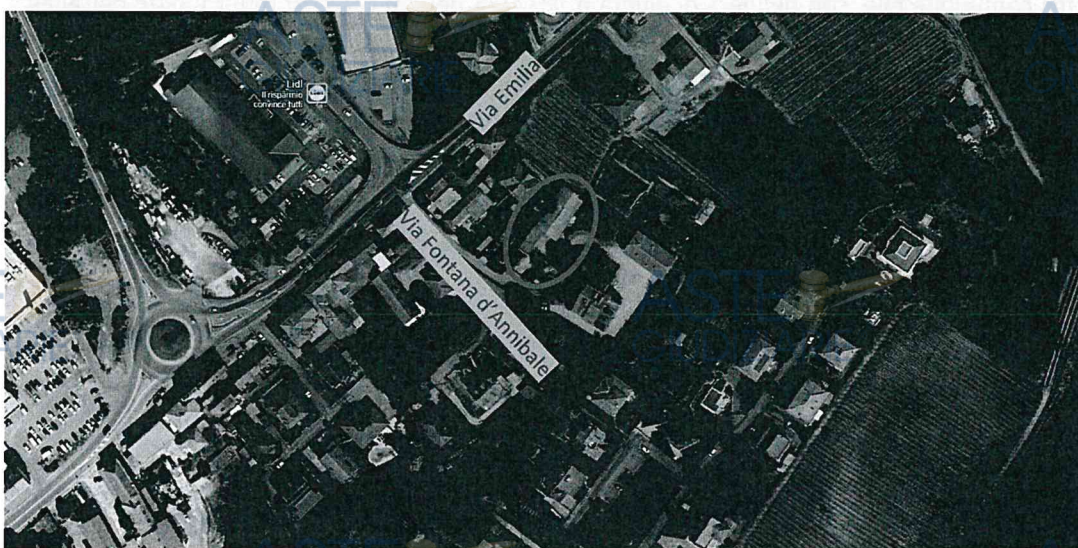
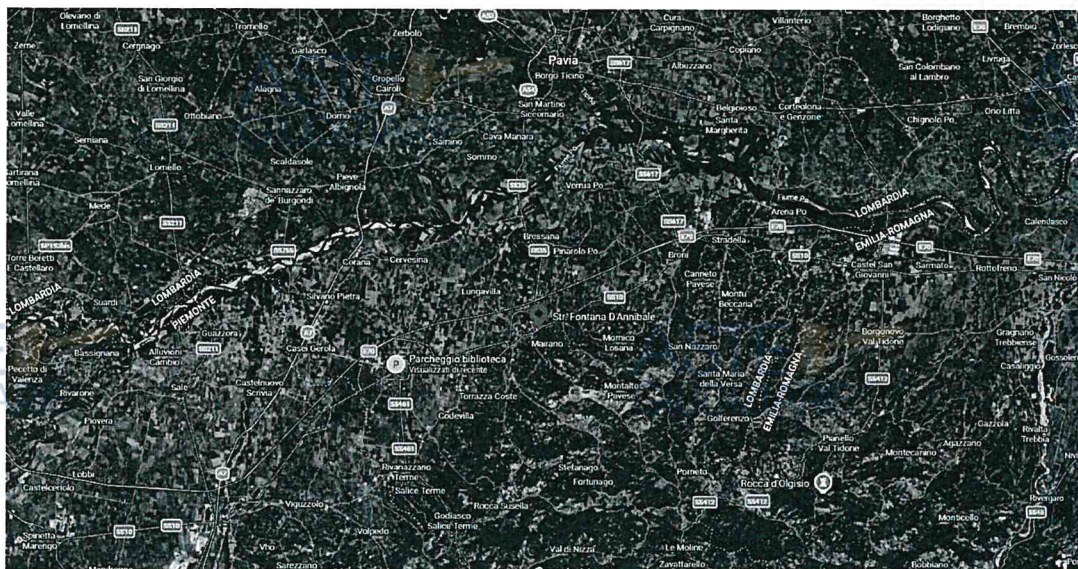
48.140,00€ (quarantottomilacentoquaranta/00)

Prezzo base d'asta: verrà determinato dal Giudice dell'Esecuzione nel corso dell'udienza ex art. 569 c.p.c.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA	PAG. 5
2. DATI CATASTALI ATTUALI E ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO	PAG. 6
3. PROVENIENZA DEI BENI	PAG. 7
4. VINCOLI GIURIDICI E FORMALITA'	PAG. 7
5. PRATICHE EDILIZIE	PAG. 8
6. SOPRALLUOGO	PAG. 12
7. CRITERI DI STIMA	PAG. 12
8. DESCRIZIONE ANALITICA DEL LABORATORIO	PAG. 12
9. VALUTAZIONE DEI BENI	PAG. 14

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Localizzazione dei beni oggetto di stima.



5

L'immobile oggetto della presente perizia si trova nel comune di Casteggio, in provincia di Pavia, ed è un laboratorio artigianale con magazzino e cortile privato.

Il comune si trova nella riva destra del fiume Po, è attraversato dalla ex statale 10 e dalla ferrovia Alessandria-Piacenza, ed è situato a breve distanza dal casello dell'Autostrada A21 (Torino - Piacenza - Brescia), che si raggiunge percorrendo la ex statale 35 dei Giovi.

L'immobile si trova in Via Fontana d'Annibale, nella zona periferica del Comune in una traversa della SS10 verso il confine Est.

Catastralmente è identificato al NCEU del Comune di Casteggio (PV):

- Foglio 23, Particella 519, cat. C/3, classe 1, consistenza 362mq, sup. castale 389mq, Rendita 504,78€, Via Fontana d'Annibale n.5, Piano T

MAIL: SILVIAMICHELON356@GMAIL.COM — PEC: SILVIA.MICHELON@INGPEC.EU

Proprietà 100%: [REDACTED]

Coerenze in corpo unico:

confini da nord in senso orario: mapp. 2198; mapp. 49; Via Fontana d'Annibale; mapp. 1862.

Servitù e limitazioni d'uso:

L'accesso avviene da Via Fontana d'Annibale.

Stato di possesso:

Al momento del sopralluogo in data 22.05.2026 l'immobile risultava libero, senza nessuna attività al suo interno e, come riferito dalla proprietà, in stato di abbandono da almeno cinque anni. "Stato giuridicamente libero alla vendita"

Certificazione energetica:

Non è presente APE (attestato di prestazione energetica) per l'immobile oggetto di stima.

Si ricorda comunque che, con delibera di giunta n. XI/2725 del 23/12/2019 (punto 3.4/c dell'allegato A), la Regione Lombardia ha precisato come l'obbligo di dotazione ed allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resti escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a procedure esecutive o concorsuali.

DATI CATASTALI ATTUALI E ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO

Catastralmente è identificato al NCEU del Comune di Casteggio (PV):

- Foglio 23, Particella 519, cat. C/3, classe 1, consistenza 362mq, sup. castale 389mq, Rendita 504,78€, Via Fontana d'Annibale n.5, Piano T

Proprietà 100%: [REDACTED]

Precisazioni catastali

I dati catastali sono i medesimi dalla data di costituzione del 20/12/1980 in atti, a catasto, dal 30/06/1987.

Il bene è pervenuto in capo alla [REDACTED]
[REDACTED] da atto notarile pubblico di cessione di partecipazioni societarie e modifica di patti sociali di società in nome collettivo, contro: [REDACTED]
[REDACTED]

Precedentemente alla società [REDACTED] il bene era pervenuto per atto notarile pubblico di conferimento in società a rogito del notaio Dott. Francesco Rossolillo in Pavia in data 27/06/1997, trascritto presso l'agenzia del territorio – servizio di pubblicità immobiliare di Voghera, il 15/07/1997 n. 3776.

Elenco sintetico delle formalità degli immobili oggetto di pignoramento:

- ISCRIZIONE del 14/04/2010 - Registro Particolare 616 Registro Generale 2780
Pubblico ufficiale MAGNANI ANGELO Repertorio 64832/31668 del 30/03/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
2. Annotazione n. 956 del 03/08/2018 (CONTRATTO DI RIMODULAZIONE DI MUTUO)
- ISCRIZIONE del 05/11/2012 - Registro Particolare 818 Registro Generale 7049
Pubblico ufficiale MAGNANI ANGELO Repertorio 68736/34811 del 24/10/2012
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Documenti successivi correlati:
2. Annotazione n. 957 del 03/08/2018 (CONTRATTO DI RIMODULAZIONE DI MUTUO)
- TRASCRIZIONE del 21/01/2026 - Registro Particolare 304 Registro Generale 393
Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 10065 del 18/12/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A seguito dell'accesso eseguito in data 12/05/2026, sono state visionate le seguenti pratiche edilizie:

1. C.E. 406/1962 del 28/11/1962: costruzione di un nuovo capannone ad uso laboratorio artigiano in via Fontana d'Annibale, a nome [REDACTED]
2. Agibilità del 31/12/1964: fine lavori a novembre del 1964, dai Registri Comunali risulta un Decreto di Agibilità ma non viene trovata corrispondenza cartacea.
3. P.E. 1362 del 09/05/1989: vengono indicati lavori di ristrutturazione all'immobile, a nome di [REDACTED].

Nell'ultima pratica presentata, (che è l'ultimo stato concessionato) il capannone viene ampliato, vengono cambiate le disposizioni interne e costruito un nuovo volume destinato a magazzino; a questo non segue né agibilità né fine lavori.

L'immobile non è conforme alla planimetria catastale:

- Non è stata segnata la porta di collegamento tra il magazzino e il piccolo tratto di cortile che si trova dietro al laboratorio (zona a nord)
- Nel magazzino sono state segnate delle finestre nel lato nord-ovest che non ci sono nello stato di fatto
- Nel prospetto sud-est del magazzino sono state segnate delle aperture con dimensioni inferiori rispetto a quelle reali

8

L'immobile non è conforme neanche a livello edilizio rispetto all'ultimo stato concessionato (P.E. 1362/1989):

- Non viene rappresentata la tettoia presente nel lato est, nel retro del laboratorio
- Non è presente la porta che dal magazzino si collega al retro del capannone (zona nord)
- Nel prospetto sud-est del magazzino sono state segnate delle aperture con dimensioni inferiori rispetto a quelle reali
- Internamente al capannone, le porte e le finestre che si affacciano all'interno dei locali hanno delle dimensioni diverse rispetto a quelle realmente presenti

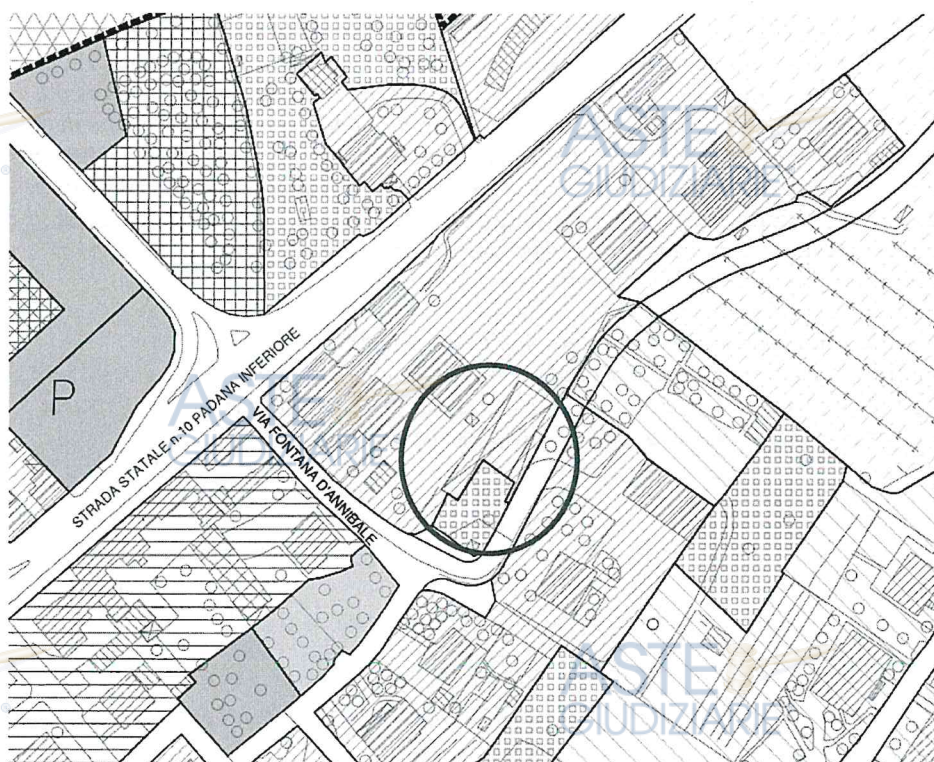
Inoltre, è stato riscontrato che:

- da un controllo della mappa dei terreni non è stato inserito l'ampliamento dell'immobile a seguito della pratica del 1989, quindi bisogna prevedere un aggiornamento cartografico relativo al catasto terreni.
- La copertura è interamente ricoperta in lastre di amianto, per cui deve essere prevista almeno la verifica dello stato di conservazione del manufatto

Con queste premesse, nella valorizzazione finale verranno decurtati i costi relativi alle pratiche edilizie in sanatoria, tranne i costi delle sanzioni che verranno calcolati in fase di istruttoria; eventuali ulteriori spese di regolarizzazione per difformità non segnalate perché non rilevate o non rilevabili durante il sopralluogo si intendono comunque comprese nel deprezzamento finale applicato al valore dei beni.

PGT vigente

Di seguito viene riportato lo stralcio del Piano delle regole estrapolato dal PGT ad oggi vigente (come riportato dal sito ufficiale di Regione Lombardia PGTWEB su <https://www.multipan.servizirl.it/>):



3. IL SISTEMA INSEDIATIVO

NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE - ART. 42

TESSUTO URBANO DI RECENTE FORMAZIONE - ART. 43

AMBITO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A DENSITA' EDILIZIA MOLTO ALTA - TR1 - ART. 45

AMBITO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD ALTA DENSITA' EDILIZIA - TR2 - ART. 46

AMBITO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A MEDIA DENSITA' EDILIZIA - TR3 - ART. 47

AMBITO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE, A BASSA DENSITA' EDILIZIA - TR4 - ART. 48

AMBITO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE APERTO, A DENSITA' EDILIZIA MOLTO BASSA - TR5 - ART. 49

AMBITO RESIDENZIALE CARATTERIZZATO DA TIPOLOGIE A VILLA DI INTERESSE ARCHITETTONICO E/O AMBIENTALE - ART. 50

AMBITO DESTINATO ALLA SOSTA E AL RIMESSAGGIO DI AUTOTRENI - TP6 - ART.57

AMBITO PREVALENTEMENTE COMMERCIALE - TC - ART. 58

AMBITI PREVALENTEMENTE TERZIARI/DIREZIONALI - TD - ART. 59

PUAV/PUAI PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO - PII - ART. 22

ATTIVITA' AGRICOLE IN AMBITO URBANO - ART. 60

AREE A VERDE PRIVATO - VP - ART. 61

DISTRIBUTORI DI CARBURANTE ESISTENTI - ART. 76

PL/PR PIANI ATTUATIVI INTERNI AL TESSUTO CONSOLIDATO - ART. 21

PCC PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO - ART. 24

Art. 48. Ambito prevalentemente residenziale, a bassa densità edilizia – TR4

E' caratterizzato da un'edificazione a bassa densità, con la presenza sia di tipologie allineate lungo strada, che di tipologie isolate disposte all'interno del lotto di pertinenza secondo modalità localizzative prevalentemente indifferenti rispetto alla maglia viaria. Sono compresi i lotti interclusi anche privi di edificazione.

rt. 48.1 Indici e parametri

MAIL: SILVIAMICHELON356@GMAIL.COM — PEC: SILVIA.MICHELON@INGPEC.EU

Si applicano i seguenti indici e parametri:

Il valore maggiore tra il volume esistente e 1,00 mc/mq;

H max 8,50 m;

$I_p \geq 35\%$ di Sf;

$R_c \leq 30\%$ di Sf;

A ≥ 1 albero/100 mq di Sf.

Per comprovate esigenze di adeguamento funzionale e/o igienico-sanitario, è ammesso l'ampliamento una - tantum pari al 20% di edifici residenziali esistenti alla data di adozione del PGT, ancorché in contrasto con la densità fondiaria ammessa nell'ambito interessato, e con un massimo di mc 150. Devono in ogni caso essere rispettate le altezze massime e le distanze dai confini e tra i fabbricati prescritte dalle presenti norme.

Art. 61. Aree a verde privato - VP

Si tratta di aree interne o adiacenti all'edificato consolidato, sistemate a verde o a coltivo (giardini e orti), parchi di proprietà privata, che rivestono una particolare valenza ecologica nell'equilibrio dell'ambiente urbano. In queste aree non è ammesso alcun tipo di edificazione, ad eccezione di manufatti accessori, quali autorimesse e locali per attrezzi per una superficie massima pari a 30 mq (e con altezza non superiore a 3,00 m). È altresì ammessa la realizzazione di piscine pertinenziali e/o di altri elementi di arredo (chioschi, fontane ecc.).

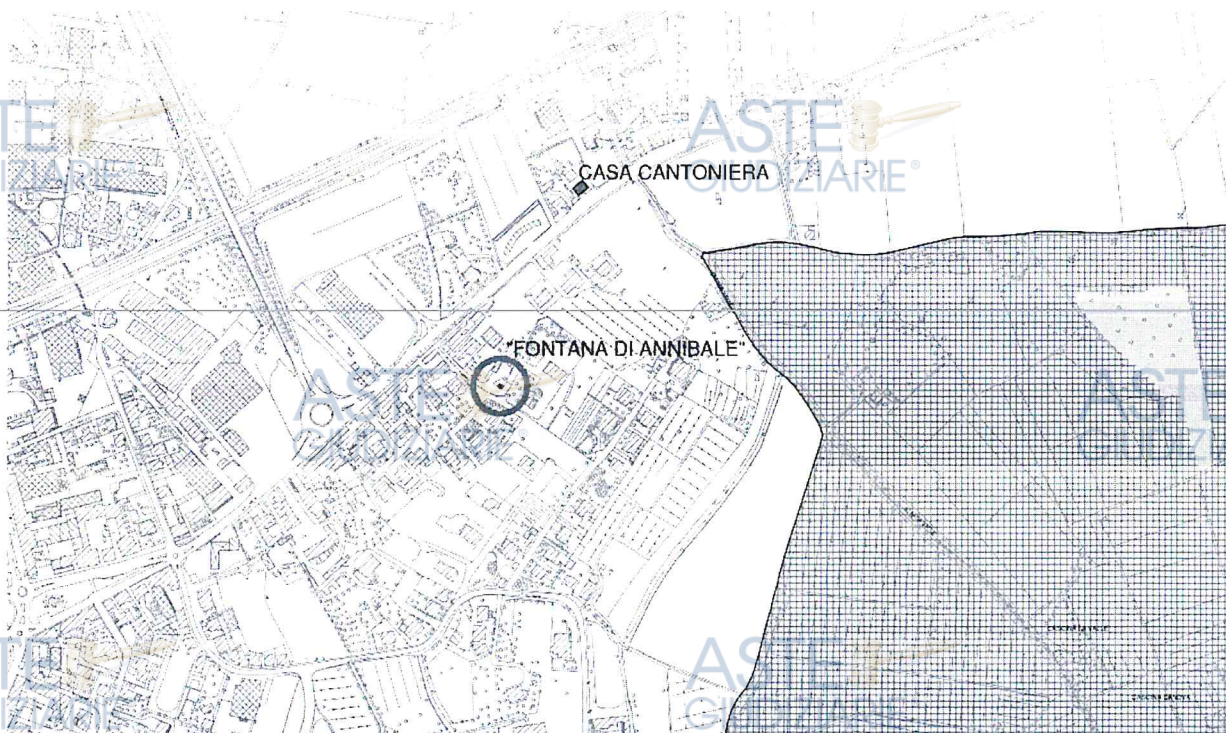
L'edificazione di autorimesse interrata è consentita, a condizione che venga realizzata una sovrastante coltre di coltivo di almeno 0,80 metri di spessore da sistemare a giardino e prato. La superficie delle autorimesse interrata non potrà in ogni caso superare il 20% dell'intera area. Per gli edifici esistenti sono consentiti i seguenti interventi:

Manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo;

Ristrutturazione;

Ampliamenti in misura non superiore al 20% della volumetria esistente.

Sono ammessi interventi conservativi e/o migliorativi sulla vegetazione esistente (compresi quelli sostitutivi se necessari dal punto di vista botanico e/ paesistico). Le nuove piantumazioni devono essere effettuate con l'impiego di specie autoctone, assicurando la massima permeabilità possibile degli spazi aperti.

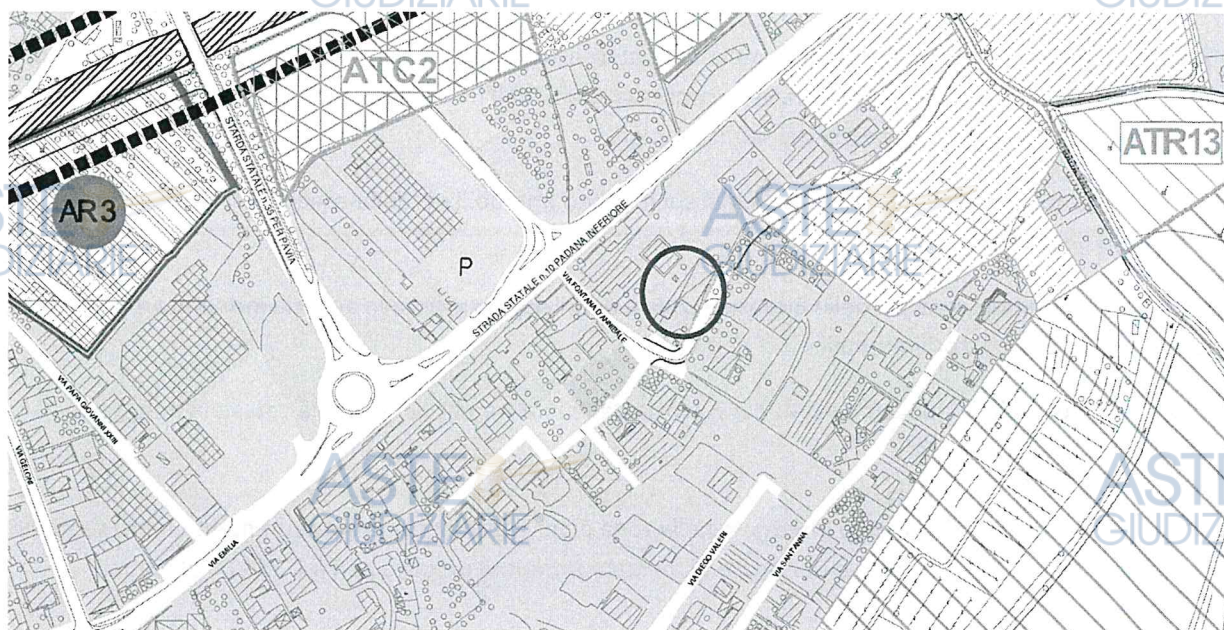


CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO (D.lgs. 22 gennaio 2004, n° 42)

BENI CULTURALI

ART 10, COMMA 1: "TUTELA MONUMENTALE"

- campane della Chiesa parrocchiale di San Pietro Martire (D.M. 26.05.1908)
- rudere romano "Fontana di Annibale" (D.M. 26.05.1908)
- Chiesa di San Sebastiano (D.M. 10.04.1980)
- Certosa e Parco Cantù (D.M. 03.02.1989)
- Casa Cantoniera (D.M. 07.02.2008)
- Palazzo Battanoli (D.M. 01.07.2008)



11

IL SISTEMA INSEDIATIVO

	NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE
	TESSUTO URBANO DI RECENTE FORMAZIONE
	PIANI ATTUATIVI VIGENTI/ITINERE - PUAV/PUAI PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO - PII
	ATTUAZIONE CON PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

Il giorno 22 Maggio 2026 viene effettuato il sopralluogo presso l'immobile con la presenza del custode e della proprietà, ed è stato possibile accedere a tutti i locali; sono state rilevate dimensioni, caratteristiche dei materiali e stato di manutenzione.

CRITERI DI STIMA

Sintetica comparata in considerazione della 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.

Fonti di informazione: Agenzia delle Entrate – Ufficio di Milano Territorio, le agenzie immobiliari operanti sul territorio e gli Osservatori Immobiliari.

Non sono disponibili le quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate per la categoria catastale in oggetto (C/3), laboratori per arti e mestieri.

Alla luce delle indagini di mercato effettuate nella zona e per le premesse precedentemente fatte, si ritiene di utilizzare per la determinazione del valore di mercato un valore unitario pari a € 150,00 al metro quadrato.

12

DESCRIZIONE ANALITICA DEL LABORATORIO

Il bene oggetto di stima si trova a Casteggio (PV), ai confini della zona centrale della città, in un contesto prevalentemente agricolo e residenziale, con strutture di vendita di medie dimensioni a pochi metri di distanza.

L'edificio è un laboratorio (non più in uso, ma utilizzato negli anni passati per la lavorazione dei metalli) con annesso magazzino e cortile, da cui si accede da Via Fontana di Annibale, collegata alla Strada Statale 10; il lotto ha una recinzione in ferro con ingresso carrabile e pedonale, c'è un cortile interno prospiciente l'ingresso del laboratorio e stralci cortilizi raggiungibili solo dall'interno dell'edificio. Esternamente, l'edificio è stato ricoperto dalla vegetazione, soprattutto le parti sul retro non facilmente raggiungibili e mantenibili.

Le strutture, i tamponamenti, il pavimento, gli infissi, la copertura e anche gli impianti risalgono all'epoca dell'ampliamento del 1989: pavimento in battuto di cemento fortemente deteriorato; infissi in alluminio; strutture in ferro e cemento; copertura in eternit; porte in alluminio; sanitari in pessimo stato.

L'immobile non è dotato di impianto di climatizzazione; il quadro elettrico visionato è vetusto e non conforme alla normativa vigente, e come riferito dalla proprietà, tutte le utenze sono state disattivate.

La copertura in eternit è un deficit dell'edificio che rientrerà nella stima complessiva dell'immobile, non potendo approfondire in questa sede lo stato manutentivo. In generale, si può affermare che l'edificio si trova in uno stato di abbandono e incuria ormai da diversi anni e che ha bisogno di importanti opere di

manutenzione e di bonifica per poter essere utilizzato. Queste premesse saranno la base per la valutazione del compendio.

Caratteristiche strutturali:

Tipo di Fondazioni	non visionate
Strutture verticali	Murature in blocchi di calcestruzzo
Solai	Solai in cls armato prefabbricato
Copertura	tetto a capriate metalliche e manto copertura in eternit
Scale	non presenti
Pareti esterne	blocchi di calcestruzzo

Caratteristiche e finiture interne:

Altezza interna	Hm=4,90m , Hm=3,33m
Pavimenti	Battuto di cemento. Stato buono.
Pareti e soffitti	Le pareti e i soffitti sono rifiniti al civile. Stato pessimo.
Rivestimenti	Le piastrelle di rivestimento si trovano nel servizio igienico. Stato pessimo.
Serramenti interni	Porte a battente in metallo. Stato pessimo.
Serramenti esterni	Finestre in alluminio, vetro singolo, non sono presenti sistemi di oscuramento esterni; Stato pessimo.
Davanzali	non presenti.

13

Caratteristiche impianti della casa:

Elettrico	Impianto sottotraccia, presenti i corpi luminosi in tutto lo stabile. Stato pessimo. Conformità non verificata.
Idrico-sanitario	Sottotraccia, rete di distribuzione non visibile. Conformità non verificata. Stato pessimo
Riscaldamento	Non presente.
Condizionamento	Non presente.

La superficie considerata per la valutazione globale dei beni è quella "commerciale", calcolata come l'area lorda dell'immobile, comprendente i 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. La superficie degli accessori e delle pertinenze dell'unità immobiliare sono considerate in congrua percentuale nella formazione della superficie commerciale. La tabella di seguito esplicita la quantificazione percentuale delle superfici lorde dell'immobile per l'ottenimento della superficie commerciale utilizzata per la valutazione.

DESTINAZIONE D'USO	SUP. PAV. (MQ)	SUP. LORDA (MQ)	COEFF.	SUP. COMMERCIALE (MQ)	ESPOSIZIONE	CONDIZIONI
area esclusiva scoperta	503,40					scadenti
	10% applicabile fino alla sup coperta dell'immobile, l'eccedenza viene calcolata al 2%	413,00	0,10	41,30		
		90,40	0,02	1,81		
laboratorio	278,55				sud est	scadenti
magazzino	66,26				sud ovest	scadenti
ufficio	11,43	413,00	1,00	413,00	sud est	scadenti
locale 01	13,30				sud est	scadenti
servizi igienici	10,55				sud est	scadenti
	883,49			456,11		

14

La superficie commerciale è pari a (arr.) **456,00**

Calcolo del valore del lotto unico:

Superficie commerciale (mq)	456,00
€/MQ	150,00
VALORE COMMERCIALE LOTTO	€ 68.400,00
ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA	
Riduzione forfettaria (15%) del valore per assenza di garanzia per vizi	€ 10.260,00
Rimozione e smaltimento eternit	nessuna
Sgombero locali	nessuna
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso	nessuna
Decurtazioni per spese di cancellazione di trascrizioni ed iscrizioni	nessuna
Spese tecniche e oneri di regolarizzazione urbanistico e/o catastale	€ 10.000,00
Spese ordinarie e straordinarie condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni dalla data della perizia	nessuna
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti vari (demolizione e smaltimento superfettazioni)	nessuna
Totale delle decurtazioni	€ 20.260,00
Valore al netto delle riduzioni	€ 48.140,00

15

Prezzo base d'asta: **48.140,00€** (quarantottomilacentotrenta/00)

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Mortara, lì 01/06/2026

L'Ausiliario del Giudice

Ing. Silvia Michelin



Allegati:

- A. Copia della perizia in formato privacy
- B. Visura storica catastale
- C. Estratto di mappa
- D. Planimetria catastale
- E. Visure di conservatoria
- F. Atto di proprietà
- G. Stralcio pratiche edilizie
- H. Documentazione fotografica