[redacted]

RGE n° 348/2025 [redacted] Contro [redacted]

CONCLUSIONI

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

Immobile sito nel Comune di Mortara, via Ercole Marianini 26.
Costituito da una unità immobiliare sita al secondo piano dell'edificio, composta da due locali, una cucina, un servizio igienico, un disimpegno di ingresso, un disimpegno zona notte, due balconi. All'unità è abbinata una cantina al piano S1.
Identificato come segue in catasto:
Catasto fabbricati: Foglio: 48; Particella: 2092; Subalterno: 24; Categoria: A/3; Classe: 3; Consistenza: 4 vani; Superficie Catastale: 70 mq. (Totale: escluse aree scoperte: 67 mq); Rendita: 268,56 €.

2 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO

Proprietà

[redacted] C.F.: [redacted] in forza di TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/01/2025 - Registro Particolare 174 Registro Generale 257, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 1604 del 05/12/2024, ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITA' EX ART. 485 C.C.
Regime Patrimoniale: celibe

3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- ISCRIZIONE CONTRO del 30/11/2011 - Registro Particolare 2004 Registro Generale 11198, Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 17856/11236 del 16/11/2011, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. L'atto inerente alla presente nota risulta richiamato all'interno dell'atto di pignoramento della procedura di cui alla presente relazione fa parte. Rimane a favore di [redacted] contro il Sig. [redacted] Riguarda un identificativo catastale attualmente soppresso, da cui si è originato il bene pignorato.

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE CONTRO del 29/09/2025 - Registro Particolare 6670 Registro Generale 9150, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA - UNEP Repertorio 6554 del 12/09/2025, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. La presente trascrizione risulta inerente al procedimento di pignoramento immobiliare oggetto della presente relazione.

4 - VALORE

VALUTAZIONE COMPLESSIVA	Subalterno 24
	€ 67.606,56
Valore al netto dei costi di regolarizzazione.	€ 58.065,64
Valore al netto dei costi di regolarizzazione e della riduzione cautelativa	€ 49.355,79

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

[redacted]

TRIBUNALE DI PAVIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Numero di ruolo generale: **RGE 348/2025**

Esecuzione Immobiliare promossa da:

[redacted]

Contro

[redacted]

01/04/2026

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

[redacted]

Rapporto di stima del compendio immobiliare

Il sottoscritto [redacted] Esperto Estimatore nella vertenza, iscritto all'Albo degli Ingegneri 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 15/12/2025:

La relazione tecnica d'ufficio risulta così articolata:

Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita 4

Descrizione sommaria 5

Attuali e precedenti proprietari 6

Vincoli ed oneri giuridici 7

Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizio e catastale 9

Altre informazioni per l'acquirente 12

Descrizione analitica dei beni 12

Valutazione complessiva dei beni 15

Conclusioni 19

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

[redacted]

****

Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita

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

"Unità immobiliari facenti parte dell'edificio condominiale denominato "LUCCIOLA " sito in Comune di Mortara Via Marianini n.26 e precisamente:

appartamento ad uso abitazione al secondo piano, distinto con il numero 14, con annesso locale, cantina al piano seminterrato. Il tutto risulta censito all'Agenzia del Territorio di Pavia, Catasto Fabbricati, Comune Censuario di Mortara, foglio 48, particella 2092 (ex particella 324) sub. 24, Via Ercole Marianini n. 26, P. 2-SI, cat. A/3, cl. 3, vani 4, R. CE. 268,56.

Coerenze a corpo dell'appartamento: ad est appartamento numero tredici e parti comuni, ad ovest distacco su cortile condominiale, ad ovest parti comuni e appartamento numero quindici, a nord appartamento numero quindici e distacco su cortile condominiale.

Coerenze a corpo della cantina: ad est cantina dell'appartamento numero quindici; a sud corridoio comune; ad ovest cantina dell'appartamento numero dieci; a nord sedime condominiale".

Il bene oggetto di pignoramento è individuato e censito come segue:

CATASTO FABBRICATI

Ubicazione: Comune di Mortara, via Ercole Marianini 26.

Proprietà: Piena, per la quota di 1/1, [redacted] C.F.: [redacted] F.:

Catasto: Catasto Fabbricati: Foglio: 48; Particella: 2092; Subalterno: 24; Categoria: A/3; Classe: 3; Consistenza: 4 vani; Superficie Catastale: 70 mq. (Totale: escluse aree scoperte: 67 mq); Rendita: 268,56 €.

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

[redacted]

Coerenze da nord (appartamento): Catasto terreni Fg. 36 Mapp. 2092 (area esterna in proiezione al piano terra), altra proprietà, collegamenti verticali comuni, Catasto terreni Fg. 36 Mapp. 2092 (area esterna in proiezione al piano terra), collegamenti verticali comuni, altra proprietà.

Coerenze da nord (cantina): terrapieno, altra proprietà, disimpegno comune, altra proprietà.

Il bene è costituito da una unità immobiliare sita al secondo piano dell'edificio, composta da due locali, una cucina, un servizio igienico, un disimpegno di ingresso, un disimpegno zona notte, due balconi. All'unità è abbinata una cantina al piano S1.

Si precisa che, al momento del sopralluogo, avvenuto in data 04/03/2026, dall'analisi dello stato dei luoghi e dalle informazioni disponibili, il bene risultava nelle disponibilità dell'esecutato. È stato possibile accedere a tutte le parti dell'immobile.

****

Descrizione sommaria

Il bene oggetto del presente pignoramento si trova nel Comune di Mortara. Il Comune dista dal Capoluogo di Provincia Pavia circa km. 34 e dal Capoluogo di Regione Milano circa km. 42 ed è collegata alle due città attraverso linee ed autolinee extraurbane. Il Comune di conta circa 15.355 abitanti ed il suo territorio si estende su una superficie di circa 52,12 chilometri quadrati. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Il paese è servito altresì da scuole dell'infanzia, primaria, secondaria inferiore e superiore, farmacie ed istituti bancari.

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

[redacted]

****

Attuali e precedenti proprietari

Attuale proprietario:

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

Precedenti proprietari nel ventennio ipocatastale

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

Passaggi di proprietà

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/11/2011 - Registro Particolare 7435 Registro Generale 11197, Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 17855/11235 del 16/11/2011, ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA. La presente nota rimane a favore del Sig. [redacted] contro i Sig.ri [redacted] e [redacted] Riguarda un identificativo catastale attualmente soppresso, da cui si è originato il bene pignorato.
- TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/01/2025 - Registro Particolare 174 Registro Generale 257, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 1604 del 05/12/2024, ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITA' EX ART. 485 C.C. La presente nota risulta a favore di [redacted] contro [redacted] Riguarda il bene pignorato.

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

[redacted]

****

Vincoli ed oneri giuridici

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 30/11/2011 - Registro Particolare 2004 Registro Generale 11198, Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 17856/11236 del 16/11/2011, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. L'atto inerente alla presente nota risulta richiamato all'interno dell'atto di pignoramento della procedura di cui alla presente relazione fa parte. Rimane a favore di [redacted] contro il Sig. [redacted] Riguarda un identificativo catastale attualmente soppresso, da cui si è originato il bene pignorato.

Trascrizioni

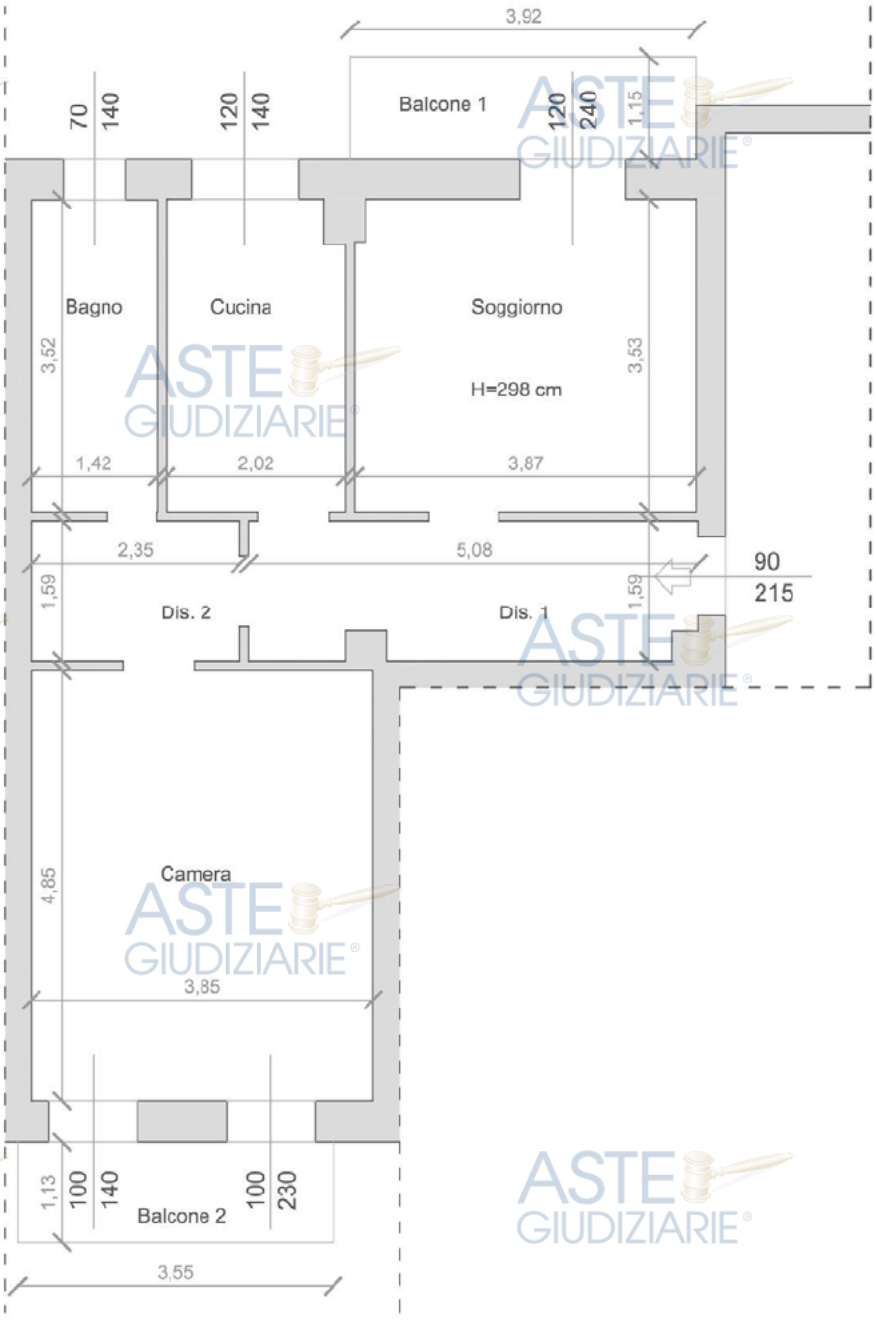
- TRASCRIZIONE CONTRO del 29/09/2025 - Registro Particolare 6670 Registro Generale 9150, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA - UNEP Repertorio 6554 del 12/09/2025, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI

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

[redacted]

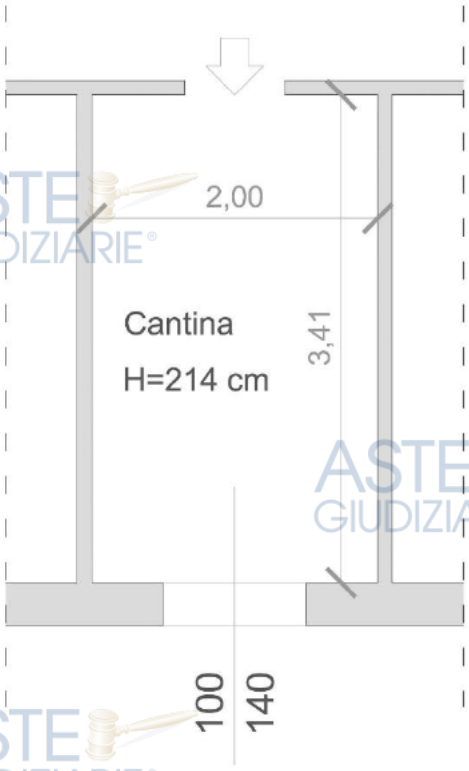
PIGNORAMENTO IMMOBILI. La presente trascrizione risulta inerente al procedimento di pignoramento immobiliare oggetto della presente relazione.

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



Fot. 1 – Pianta appartamento

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



Fot. 2 – Pianta cantina

****

Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizio e catastale

Conformità urbanistico-edilizia

Le pratiche edilizie relative ai beni oggetto della presente relazione estimativa sono le seguenti:

Pratica 115/1962

- Denuncia per opere edilizia del 30/07/1962 prot. 10060
- Comunicazione del 14/08/1962 con cui veniva presentata una parziale modifica del progetto iniziale, per variare l'altezza del fabbricato. È allegata una sezione dell'immobile.

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

[redacted]

- Comunicazione dei Vigili del Fuoco del 01/09/1962, con cui prescrivevano l'esecuzione di una scala a tenuta di fumo.
- Nulla osta ai fini antincendio del 17/09/1962 prot. 11846
- Autorizzazione delle opere edilizie Prot. n. 10060 del 25/10/1962
- Trasmissione del sindaco della denuncia delle opere in conglomerato cementizio del 19/09/1962 Prot. 10442, precedentemente inoltrata alla prefettura di Pavia in data 04/08/1962 Prot. 10442
- Comunicazione di inizio lavori del 10/12/1962 prot. 15918
- Relazione e Certificato di collaudo del 07/11/1963
- Decreto di rilascio della licenza d'uso della costruzione del 27/11/1963 prot. 16328
- Nulla osta ai fini antincendio del Vigili del Fuoco del 11/12/1964 prot. 18835/81190, protocollato in data 16/12/1964 prot. 17111
- Visita dell'Ufficio Tecnico del 22/12/1964 prot. 16559/1964, in cui è confermata la possibilità di concessione dell'abitabilità. Seppur non sia presente uno specifico documento di emissione, all'interno del registro comunale è annotato che l'immobile ha ottenuto il decreto di abitabilità in data 30/12/1964.

Sono presenti elaborati grafici.

Riguarda la costruzione dell'edificio.

<u>Pratica 50/1964</u>

- Nulla osta ai fini antincendio del Vigili del Fuoco del 17/04/1964 prot. n. 658
- Denuncia per opere edilizia del 21/04/1964 prot. 5368
- Restituzione della pratica edilizia da parte del Sindaco, del 22/04/1964 prot. 5368, per preventivo nulla osta del Vigili del Fuoco.
- Nulla osta ai fini antincendio del Vigili del Fuoco del 30/04/1964, protocollato al n. 6292 il 10/05/1964

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

[redacted]

- Comunicazione del 18/05/1964 Prot. 5368 con cui si informava che in data 30/04/1964 era stato rilasciato il nulla osta ai fini antincendio alla costruzione di autorimesse private.
- Richiesta di nulla osta per costruzioni edilizie del 20/05/1964
- Attestazione del 26/05/1964 Prot. 5368 di lavori non iniziati
- Parere favorevole del 29/05/1964 prot. 5368 della Commissione edilizia
- Licenza di costruzione edilizia del 16/06/1964 prot. 5368

È presente una tavola grafica.

La pratica riguarda l'edificazione delle autorimesse e della recinzione.

Non attiene direttamente ai beni pignorati.

Dall'analisi delle pratiche sopra riportate non emergono evidenti difformità.

Conformità catastale

Le pratiche catastali relative ai beni oggetto della presente relazione estimativa sono le seguenti:

Estratto di mappa: conforme

Visura catastale: Si rileva che la visura catastale riporta il nominativo del Sig. [redacted] precedente intestatario del bene. All'interno del capitolo di analisi del ventennio ipocatastale è emersa la nota di TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/01/2025 - Registro Particolare 174 Registro Generale 257, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 1604 del 05/12/2024, ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITA' EX ART. 485 C.C.. Con tale nota il Sig. [redacted] ha accettato l'eredità del Sig. [redacted] comprendente il bene pignorato. L'intestatario della visura catastale non risulta ancora aggiornato.

Scheda catastale: non emergono evidenti difformità.

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

[redacted]

****

Altre informazioni per l'acquirente

Altre informazioni utili per l'acquirente

Millesimi condominiali: 20,53/1000

L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (anno 2024/2025): 4.255,53 €

Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: nessuna

Eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia (preventivo gestione 2025/2026 + anno 2024/2025 + anno 2023/2024): 9.540,92 €

L'amministratore di Condominio ha informato che "le spese condominiali insolute a tutto il 31.08.2025 ammontano ad € 15.623,22 (Rendiconto approvato) di cui € 4.255,53 relative alla gestione 2024-2025 ed € 4.642,97 relative alla gestione 2023/2024 oltre ad € 642,42 quali rate scadute e non pagate del preventivo della gestione 2025/2026".

****

Descrizione analitica dei beni

CARATTERISTICHE GENERALI

Fondazioni: non verificabile

Strutture portanti verticali: non verificabile potenzialmente calcestruzzo armato

Travi: non verificabile potenzialmente calcestruzzo armato

Muratura di tamponamento: non verificabile, potenzialmente laterizio

Solai: non verificabile, potenzialmente latero cemento

Copertura: copertura a falde.

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

[redacted]

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

VANO	SUPERFICIE NETTA	MANUTENZIONE
Soggiorno	13,60	Normale per la tipologia di locale
Cucina	7,00	
Bagno	5,00	
Camera	18,67	
Dis. 1	7,81	
Dis. 2	3,74	
Balcone 1	4,51	
Balcone 2	4,01	
Cantina	6,82	

CARATTERISTICHE E FINITURE INTERNE UNITA' IMMOBILIARI

Tramezzature interne: potenzialmente laterizio intonacato

Pavimentazioni:

Soggiorno, Dis. 1, Dis. 2, Camera: piastrelle in seminato di marmo formato 40x40;

Cucina: piastrelle in gres porcellanato 15x30 color beige;

Bagno: piastrelle in gres porcellanato formato 10x20 tinta grigio scuro maculato;

Balconi: klinker formato 7x15 tinta finto cotto.

La cantina presenta battuto di cemento.

Rivestimenti:

Bagno: piastrelle in gres porcellanato formato 15x7 h: 142 cm. color verde acqua;

Cucina: piastrelle in gres porcellanato formato 15x22 h: 180 cm. color beige;

Battiscopa: zoccolino in legno

Serramenti interni: porte con apertura ad anta in tamburato con inserti in vetro satinato. Porta di ingresso non blindata.

Serramenti esterni: legno, vetro doppio senza camera, zanzariera, tapparelle.

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

[redacted]

CARATTERISTICHE IMPIANTI

Impianto elettrico: Impianto: non a vista; Conformità non verificabile.

Impianto idrosanitario: Impianto: non a vista; Conformità impianto di idrosanitario non verificabile.

Apparecchi idrosanitari: lavabo, wc, bidet, vasca;

Impianto di riscaldamento Centralizzato

Corpi scaldanti: tipologia: termosifoni a piastra.

Conformità impianto di Riscaldamento: non verificabile.

Conformità Linea distribuzione: non verificabile.

È presente un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

Impianto citofonico E presente un impianto citofonico non funzionante al momento del sopralluogo.

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

[redacted]

****

Valutazione complessiva dei beni

LA SUPERFICIE UTILE

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

Subalterno 24	Superfici
Unità abitativa	68,27
Balconi	8,52
Cantina Piano S1	8,00

LA SUPERFICIE COMMERCIALE

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

la superficie lorda 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 fino a ml. 1,20 di larghezza

il 30% della superficie delle terrazze/balconi (a seconda della loro ubicazione e comunque sono definite così solo se sono più larghe di ml. 1,20 tali cioè da permettervi di soggiornarvi).

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

Subalterno 24	Superfici	Coefficienti	Superficie corretta
Unità abitativa	68,27	1,00	68,27
Balconi	8,52	0,50	4,26
Cantina Piano S1	8,00	0,20	1,60
Superficie commerciale parametrata			**74,13**

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

[redacted]

CRITERIO DI STIMA

Si procederà alla determinazione del più probabile valore di mercato del complesso immobiliare oggetto della presente relazione, in base al criterio di stima comparativa generato dall'applicazione di coefficienti di differenziazione finalizzati a stabilire con la maggiore possibile approssimazione l'equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore di base uguale a 1 che è rappresentato in genere da una quotazione media unitaria per mq. commerciale al nuovo (il valore medio di mercato al nuovo (Vm), quantificato secondo le destinazioni d'uso applicabili in base alle vigenti normative e gli apprezzamenti medi del mercato locale corrente, è determinato in 1.200,00/mq. di superficie commerciale (fonte F.I.M.A.A. Pavia anno 2024/2025, Osservatorio Mercato Immobiliare 2025, indagini dirette presso agenzie immobiliari locali), mentre il metodo, i coefficienti ed i parametri utilizzati sono principalmente tratti da M. Tamborrino, "Come si stima il valore degli immobili" edito Il Sole 24 ORE, VI edizione 2006 cit.).

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

[redacted]

Subalterno 24			
COEFFICIENTI			
Coefficiente di piano	1,000	**Coefficiente totale (CT)**	**0,760**
Coefficiente di locazione	1,000		
Coefficiente di Usufrutto	1,000		
Coefficiente di posizione rispetto al centro urbano	1,000		
Coefficiente di età	0,800		
Coefficiente di qualità	0,950		
Coefficiente di manutenzione	1,000		
Coefficiente conseguente ad atti d'obbligo edilizi e/o vincoli di inedificabilità ex L.R.93/1980	1,000		
Coefficiente di regolarità edilizia (trattata a parte)	1,000		
Coefficiente di regolarità catastale (trattata a parte)	1,000		
Coefficiente di orientamento	1,000		
Coefficiente di esposizione	1,000		
Coefficiente di affaccio	1,000		
Coefficiente di taglio	1,000		
Coefficiente balconi	1,000		
Coefficiente distribuzione	1,000		
Coefficiente luminosità	1,000		
Coefficiente di finitura	1,000		
Coefficiente di climatizzazione	1,000		
Coefficiente trasporti	1,000		
Coefficiente di traffico	1,000		
Coefficiente di zona	1,000		
SUPERFICI			
Superficie commerciale parametrata (SCP)	74,13	Superficie Ragguagliata (SR) = (SCP) x (CT)	56,34
VALORI			
Valore unitario (Vu)	€ 1.200,00	**Valore complessivo (Vc)**	**€ 67.606,56**

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

[redacted]

Adeguamenti e correzioni di stima.	
Costi di regolarizzazione	
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti	nessuna
Decurtazioni per lo stato di possesso	nessuna
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso	nessuna
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti	nessuna
Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	nessuna
Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell'acquirente	nessuna
Spese tecniche di regolazione difformità urbanistico edilizie	nessuna
Spese tecniche di regolazione Catastale	nessuna
Spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni dalla data di trascrione del pignoramento	€ 9.540,92
TOTALE	**€ 9.540,92**
Riduzione cautelativa	
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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	€ 8.709,85

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE (Subalterno 24)

Valore dell'immobile al netto delle riduzioni e/o documentazioni e/o spese

Valore complessivo	**€ 67.606,56**
Valore al netto dei costi di regolarizzazione.	**€ 58.065,64**
Valore al netto dei costi di regolarizzazione e della riduzione cautelativa	**€ 49.355,79**

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

[redacted]

****

Conclusioni

Si inserisce una tabella riepilogativa della valutazione proposta.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA	Subalterno 24
	€ 67.606,56

Adeguamenti e correzioni di stima.	
Costi di regolarizzazione	
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti	nessuna
Decurtazioni per lo stato di possesso	nessuna
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso	nessuna
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti	nessuna
Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	nessuna
Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell'acquirente	nessuna
Spese tecniche di regolazione difformità urbanistico edilizie	nessuna
Spese tecniche di regolazione Catastale	nessuna
Spese condominiali scadute e non pagate	€ 9.540,92
TOTALE	€ 9.540,92

Riduzione cautelativa	
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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	€ 8.709,85

Valore complessivo	€ 67.606,56
Valore al netto dei costi di regolarizzazione.	€ 58.065,64
Valore al netto dei costi di regolarizzazione e della riduzione cautelativa	€ 49.355,79

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

[redacted]

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

Con osservanza.



Pavia, li 01/04/2026.

Allegati

All. 1 - Copia relazione con cancellazioni per la privacy

All. 2 - Documentazione fotografica

All. 3 - Documentazione catastale

All. 4 - Ispezione ipotecaria

All. 5 - Accesso agli atti presso il Comune

All. 6 - Valutazione Osservatorio Mercato Immobiliare

All. 7 - Dichiarazione dell'esecutato

All. 8 - Comunicazione dell'amministratore e Regolamento condominiale

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