



TRIBUNALE DI PAVIA

## **ESECUZIONE IMMOBILIARE**

### **N.451/2025 RGE**

BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA SPA

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

R.G.E. N. 451/2025

BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA SPA / [REDACTED]

**1. DESCRIZIONE DEI BENI E DATI CATASTALI**

L'immobile oggetto della presente perizia si trova in una frazione del comune di Mortara (PV), Casoni di Sant'Albino; è al confine della frazione dei Casoni, ed è stato la sede di un'azienda avicola, che trattava dalla macellazione del bestiame alla vendita dei prodotti di origine animale. Ad oggi azienda e immobile risultano non più in attività.

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

- Foglio 30, Particella 518, cat. D/10, Rendita 1.798,69 €, Via Antonio Canova n.11, Piano T-1

**2. TITOLARITA' E STATO DI OCCUPAZIONE**

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

- Foglio 30, Particella 518, cat. D/10, Rendita 1.798,69 €, Via Antonio Canova n.11, Piano T-1

Proprietà 100%: [REDACTED]

Servitù e limitazioni d'uso:

L'accesso avviene da Via Maestra.

Stato di possesso:

Il giorno 14 Maggio 2026 è stato effettuato il sopralluogo insieme al custode e [REDACTED] l'immobile risulta libero e in stato di abbandono da circa un anno, come riferito dal proprietario. Stato "giuridicamente libero alla vendita".

Provenienza

Il bene è pervenuto in capo al [REDACTED] tramite:

atto notarile di Accettazione di Donazione a rogito del notaio Dott. Giovanni Pandolfi, in Mortara, stipulato il 26/01/2009 rep. 47826/12223, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

L'area sul quale è stato edificato l'edificio era già di proprietà del [REDACTED] acquistata con atto di compravendita del notaio Dott. Angelo Sandri di Mortara, stipulato il 16/05/1970 rep. 52354/14362

**3. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Elenco sintetico delle formalità degli immobili oggetto di pignoramento:

- TRASCRIZIONE del 13/02/2009 - Registro Particolare 1016 Registro Generale 1469

Pubblico ufficiale PANDOLFI GIOVANNI Repertorio 47826/12223 del 26/01/2009

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

- ISCRIZIONE del 15/07/2016 - Registro Particolare 837 Registro Generale 5944

Pubblico ufficiale PANDOLFI GIOVANNI Repertorio 59355/19596 del 14/07/2016

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- ISCRIZIONE del 10/06/2024 - Registro Particolare 770 Registro Generale 5392

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VERCELLI Repertorio 165 del 12/04/2024

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- ISCRIZIONE del 23/09/2024 - Registro Particolare 1311 Registro Generale 8467

Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 493 del 23/05/2024

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- TRASCRIZIONE del 17/12/2025 - Registro Particolare 8887 Registro Generale 12122

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 9086 del 01/12/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



**Lotto unico**

Valore stimato immobile intero: € 48.000,00

Decurtazioni:

Forfettaria 15% € 7.200,00

Rimozione e smaltimento eternit € 1.200,00

Sgombero dei locali € 3.000,00

Decurtazione per spese tecniche € 8.000,00

Demolizioni di superfetazioni € 2.000,00

**Valore della piena proprietà al netto delle decurtazioni (arr.):**

**€ 26.600,00 (euro ventiseimilaseicento/00)**

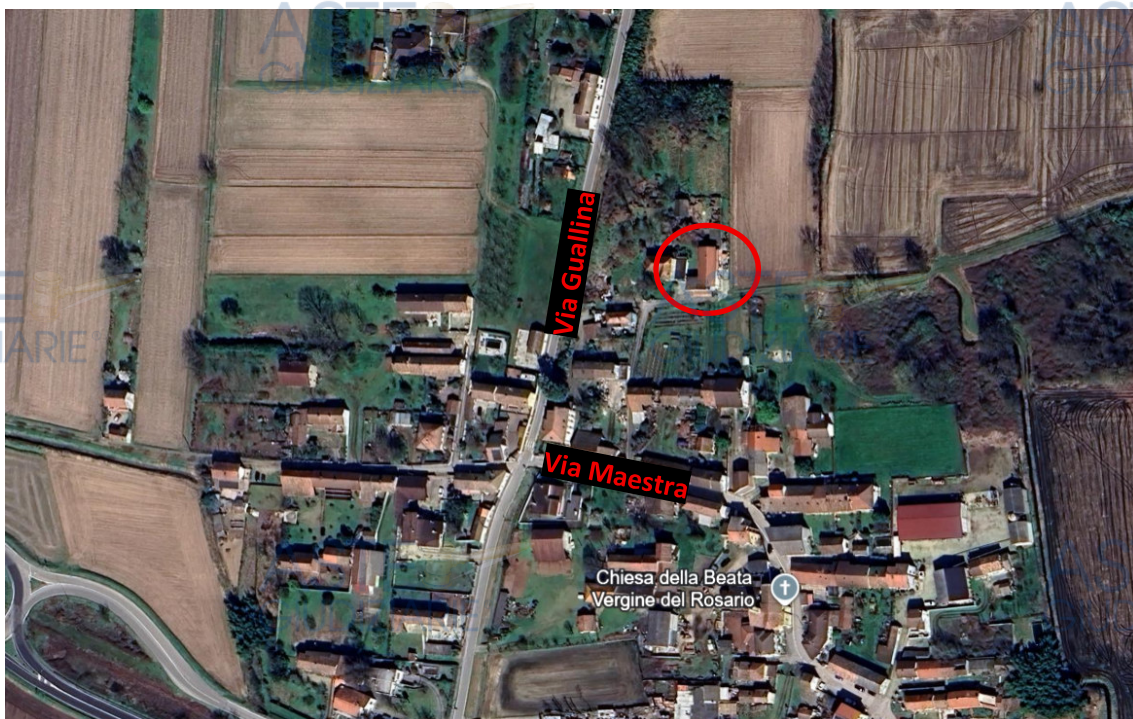
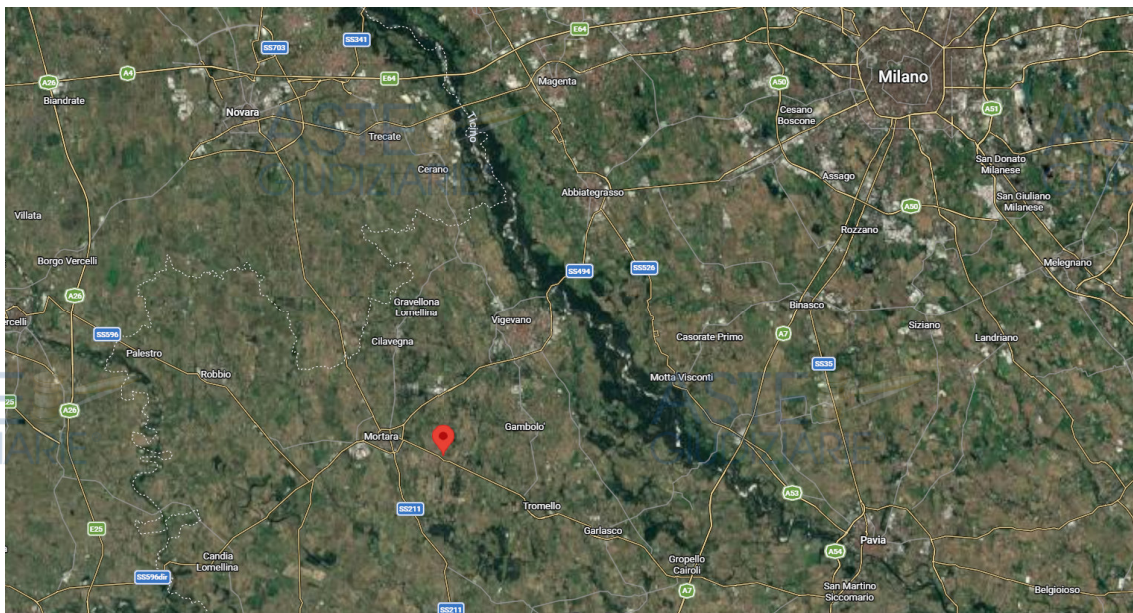
**4. VALORE**



**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 FORMALITÀ                       | PAG. 7  |
| 5. PRATICHE EDILIZIE                                   | PAG. 8  |
| 6. SOPRALLUOGO                                         | PAG. 11 |
| 7. CRITERI DI STIMA                                    | PAG. 11 |
| 8. DESCRIZIONE ANALITICA DEL FABBRICATO RURALE         | PAG. 11 |
| 9. VALUTAZIONE DEI BENI                                | PAG. 14 |

Localizzazione dei beni oggetto di stima.



5

L'immobile oggetto della presente perizia si trova in una frazione del comune di Mortara (PV), Casoni di Sant' Albino; nello specifico Mortara è un comune in provincia di Pavia che conta circa 15.739 abitanti e si trova nella Lomellina centro-settentrionale, vicina al confine col Piemonte e in una buona posizione logistica tra Pavia (circa 41 km), Milano (circa 41 km), Vercelli (circa 30 km) e Novara (circa 25 km).

L'immobile è al confine della frazione dei Casoni, ed è stato la sede di un'azienda avicola, che trattava dalla macellazione del bestiame alla vendita dei prodotti di origine animale. Ad oggi azienda e immobile risultano non più in attività.

MAIL: [SILVIAMICHELON356@GMAIL.COM](mailto:SILVIAMICHELON356@GMAIL.COM) — PEC: [SILVIA.MICHELON@INGPEC.EU](mailto: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

Catastalmente è identificato al NCEU del Comune di Mortara (PV):

- Foglio 30, Particella 518, cat. D/10, Rendita 1.798,69 €, Via Antonio Canova n.11, Piano T-1

Proprietà 100%:

Coerenze in corpo unico:

**confini da nord in senso orario:** mapp. 517; mapp. 63; Via Canova; mapp. 363.

Servitù e limitazioni d'uso:

L'accesso avviene da Via Maestra.

Stato di possesso:

Il giorno 14 Maggio 2026 è stato effettuato il sopralluogo insieme al custode e l'immobile risulta libero e in stato di abbandono da circa un anno, come riferito dal proprietario. 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.

6

#### DATI CATASTALI ATTUALI E ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO

Nel comune di Mortara (PV), il bene viene così censito a catasto fabbricati:

- Foglio 30, Particella 518, cat. D/10, Rendita 1.798,69 €, Via Antonio Canova n.11, Piano T-1

Proprietà 100%:

Precisazioni catastali

La particella 518 (cat. D/10) deriva da un atto di divisione del 09/09/2008 (PV0225248) i cui dati precedenti erano: foglio 30, particelle 517-518 (catasto fabbricati); questi, a loro volta, vengono costituiti il 21/04/2008 (PV0110669), quando la particella 518 viene accatastata come ente urbano con un tipo mappale a seguito di un frazionamento del 12/08/1998; la particella originale soppressa, da cui si costituiranno altri mappali oltre al 518, era la numero 59.

Il bene è pervenuto in capo al [REDACTED] tramite:  
atto notarile di Accettazione di Donazione a rogito del notaio Dott. Giovanni Pandolfi, in Mortara, stipulato  
il 26/01/2009 rep. 47826/12223, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

L'area sul quale è stato edificato l'edificio era già di proprietà dei Sig.ri [REDACTED] acquistata con  
atto di compravendita del notaio Dott. Angelo Sandri di Mortara, stipulato il 16/05/1970 rep. 52354/14362.

#### **VINCOLI GIURIDICI E FORMALITA'**

Elenco sintetico delle formalità degli immobili oggetto di pignoramento:

- TRASCRIZIONE del 13/02/2009 - Registro Particolare 1016 Registro Generale 1469  
Pubblico ufficiale PANDOLFI GIOVANNI Repertorio 47826/12223 del 26/01/2009  
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

- ISCRIZIONE del 15/07/2016 - Registro Particolare 837 Registro Generale 5944  
Pubblico ufficiale PANDOLFI GIOVANNI Repertorio 59355/19596 del 14/07/2016  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- ISCRIZIONE del 10/06/2024 - Registro Particolare 770 Registro Generale 5392  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VERCELLI Repertorio 165 del 12/04/2024  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- ISCRIZIONE del 23/09/2024 - Registro Particolare 1311 Registro Generale 8467  
Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 493 del 23/05/2024  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- TRASCRIZIONE del 17/12/2025 - Registro Particolare 8887 Registro Generale 12122  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 9086 del 01/12/2025  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A seguito dell'accesso agli atti rilasciato dal comune di Mortara in data 30/01/2026, vengono reperite le seguenti pratiche relative all'immobile oggetto di stima:

- C.E. 168/1984 data 3.10.1984 prot. n. 12217: presentata a nome di [REDACTED], costruzione di pollai e locali ad uso deposito avicolo in fr. S. Albino
- C.E. 85/1997 data 14.07.1997 prot. n. 11603: presentata a nome [REDACTED] costruzione di un laboratorio artigianale e di un cascinale; vengono in parte demoliti i depositi della pratica precedente e costruito il laboratorio per la lavorazione e la vendita di prodotti avicoli.
- Variante DIA prot. n. 10616 del 05/07/1999: non presente nell'archivio del comune
- AGIBILITA': richiesta del 05.07.2000 prot. 13326, rilasciata il 23.08.2000

Il progetto del laboratorio costruito con pratica del 1997 non è conforme allo stato attuale dei luoghi.

La planimetria catastale presente agli atti, riporta data di presentazione 09.09.2008 a cui non è stata preceduta nessuna pratica edilizia, risulta non conforme allo stato dei luoghi.

Per regolarizzare l'immobile occorre:

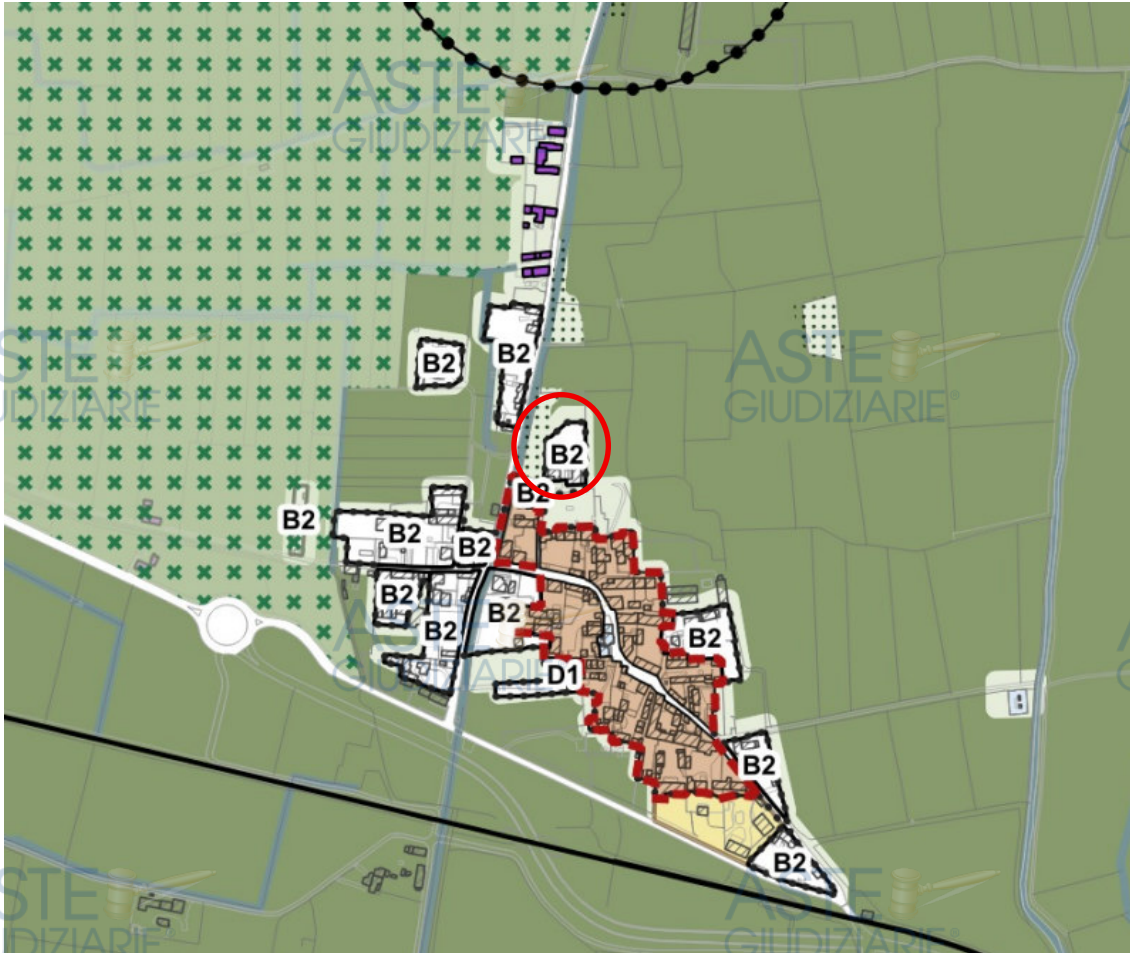
- Presentare una pratica edilizia in sanatoria, utilizzando come stato assentito la pratica edilizia C.E. 85/1997, per: diversa distribuzione degli spazi interni; diverso posizionamento delle aperture (finestre e porte-finestre) nei prospetti; costruzione di tettoia nel prospetto est; demolizione e ricostruzione di scala esterna, di collegamento tra il cortile e il primo piano (rustico aperto); corretta indicazione delle altezze e dei locali chiusi (tipo celle) posti al piano primo.
- È presente nel prospetto sud, una costruzione fatiscente in legno tipo portico e non autorizzata, per cui verrà calcolato il costo per la sua demolizione.
- Sono inoltre presenti delle lastre in amianto sulla copertura del tetto esposto a sud, che dovranno essere bonificate.
- Presentare una pratica di agibilità e aggiornamento catastale.

8

Inoltre, è importante segnalare che la categoria catastale associata all'immobile (D/10: fabbricati rurali strumentali all'attività agricola) era stata scelta in quanto il laboratorio era associato al cascinale, ossia all'abitazione non oggetto di pignoramento; un futuro acquirente dovrebbe aggiornare la categoria catastale all'uso commerciale o artigianale.

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.

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.multipplan.servizirl.it/>):



9

|            |                                                              |
|------------|--------------------------------------------------------------|
| <b>B1</b>  | Ambiti residenziali consolidati (Norme di Piano, art. 24)    |
| <b>B2</b>  | <u>Ambiti residenziali diffusi (Norme di Piano, art. 25)</u> |
| <b>B2*</b> | Ambiti residenziali diffusi soggetti a specifica normativa   |

Si riporta lo stralcio delle NTA per quanto riguarda “**art. 25 ambiti residenziali diffusi (B2)**”:

**1. Descrizione**

Sono porzioni del tessuto urbano di Mortara in cui le edificazioni del recente passato hanno prodotto un’espansione a medio-bassa intensità edilizia, prevalentemente caratterizzate da tipologie edilizie isolate su lotto.

**2. Finalità**

La finalità degli interventi è il mantenimento della configurazione attuale, caratterizzata da un sistema omogeneo di destinazione residenziale.

**3. Destinazioni d’uso**

Destinazione principale: dR

Le destinazioni d’uso non ammissibili sono: dP (2.2, 2.3, 2.4, 2.7, 2.8) – dC (3.4, 3.7, 3.9, 3.11, 3.12) – dT (4.8) - dRi (5.3) - dA – dSC.

Le destinazioni d’uso dC 3.2 e 3.3 (medie strutture di vendita) sono ammesse con le limitazioni di cui al successivo Titolo VI.

**4. Parametri urbanistici ed edilizi**

a. IF = 0,40 mq/mq+ 30 mq una tantum

b. IC= 40%

c. P = vedi art. 10

d. SP =30%

e. H = 11 m

**5. Modalità di intervento**

Le modalità attuative degli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia comportante la demolizione e ricostruzione del patrimonio edilizio esistente sono determinate in relazione alle caratteristiche dimensionali dell’intervento, come riportato all’art. 9.

L’applicazione dell’incremento una tantum non può determinare né la creazione di un nuovo edificio indipendente rispetto al principale né la creazione di una nuova unità immobiliare.

Per i lotti in cui, alla data di adozione del Piano, sono presenti attività non residenziali appartenenti alla categoria dP, si applicano le seguenti modalità di intervento, in aggiunta alle soglie dimensionali di cui all’art. 8:

- Tramite titolo abilitativo diretto (comunque denominato) sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione (senza cambio di destinazione d’uso) sugli edifici esistenti;
- È possibile riorganizzare la SL esistente e prevedere nuova costruzione di superfici accessorie fino a 10% della SL esistente mediante permesso di costruire convenzionato: in tali casi devono essere realizzate recinzioni verdi lungo tutto il perimetro del lotto;
- È possibile trasformare il volume urbanistico esistente (inteso come somma della superficie totale di ciascun piano, anche se questo non costituisce Superficie Lorda, moltiplicata per la relativa altezza urbanistica) in volume urbanistico residenziale (rispettando i parametri edilizi ed urbanistici indicati al punto 4 ad eccezione dell’indice IF) mediante la presentazione di un permesso di costruire convenzionato.

Nell’ambito appositamente individuato quale B2\* le possibilità edificatorie e le limitazioni agli interventi, poiché ricadenti in aree a rischio individuate dal Piano di Gestione del Rischio Alluvioni, devono essere verificati in relazione alle norme geologiche di cui all’art.3.

Il giorno 14 Maggio 2026 viene effettuato il sopralluogo presso l'immobile 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 (D/10), fabbricati rurali strumentali all'attività agricola.

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 € 200,00 al metro quadrato.

#### DESCRIZIONE ANALITICA DEL FABBRICATO RURALE

11

L'immobile oggetto di pignoramento si trova al confine della frazione dei Casoni dei Sant'Albino, Mortara (PV), in una zona prevalentemente agricola immersa tra i campi coltivati; la frazione conta poche case, e sono assenti i negozi di prima necessità e mezzi di trasporto pubblico.

Il fabbricato è stato la sede di un'azienda avicola, che trattava dalla macellazione del bestiame alla vendita dei prodotti di origine animale. Ad oggi azienda e immobile risultano non più in attività.

Il fabbricato è disposto ad "L", con un piccolo cortile/giardino di pertinenza recintato al confine con l'altro immobile della stessa proprietà ma non pignorato, ossia la casa d'abitazione della famiglia [REDACTED], anch'essa in stato di abbandono.

Come riferito alla sottoscritta dal sig. [REDACTED], la casa padronale e il fabbricato oggetto della perizia condividono le utenze di gas, acqua ed elettricità; il fabbricato è collegato alla pubblica fognatura tramite fosse biologiche.

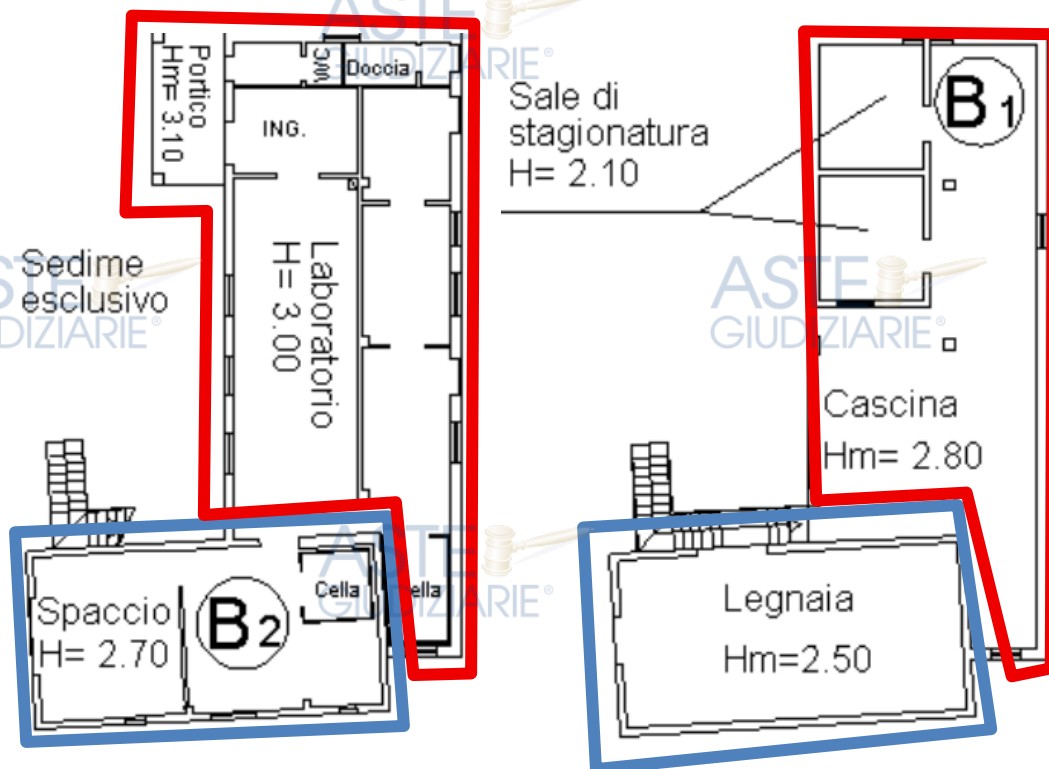
Il fabbricato è in stato di abbandono, ha subito degli atti vandalici e ha ancora al suo interno macchinari e rimanenze, per questo verrà decurtato dal valore finale una quota per lo smaltimento e sgombero dei locali; sono presenti due celle frigorifero; al confine nord, con accesso autonomo e non collegati alle sale interne, si trovano due servizi igienici/spogliatoi.

La costruzione è in muratura con tetto in legno, serramenti in alluminio e con pavimenti e rivestimenti in ceramica. Sono presenti dei termosifoni per il riscaldamento degli ambienti, collegati al generatore di calore in comunione con la casa. Prese elettriche e corpi luminosi vetusti.

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

Una scala esterna collega il cortile interno al piano primo del fabbricato, lasciato al rustico con tetto a vista, in cui sono stati ricavati due piccoli locali in cui venivano fatte stagionare le carni.

Si riporta di seguito uno stralcio della planimetria catastale per miglior chiarezza, in quanto la zona utilizzata all'epoca come "spaccio" era già esistente (poligono blu), per cui l'ampliamento è avvenuto nel 1997 con la pratica per la costruzione del "laboratorio" (poligono rosso). Il tetto della parte vecchia è ricoperto con lastre di amianto.



12

#### Caratteristiche strutturali:

|                     |                                                 |
|---------------------|-------------------------------------------------|
| Tipo di Fondazioni  | non visionate                                   |
| Strutture verticali | Misto, mattone e cls                            |
| Solai               | Solai in legno e in cls                         |
| Copertura           | Tetto in legno                                  |
| Manto di copertura  | Manto di copertura ceramica e lastre di amianto |
| Scale               | esterne, in cemento                             |
| Pareti esterne      | Mattoni                                         |

#### Caratteristiche e finiture interne:

Altezza interna H=3.00 laboratorio, H=2.70 spaccio

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

|                    |                                                                                                                             |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Pavimenti          | Pavimentazione in ceramica. Stato sufficiente.                                                                              |
| Pareti e soffitti. | Le pareti e i soffitti sono rifiniti al civile. Stato sufficiente.                                                          |
| Rivestimenti       | Le piastrelle rivestono pareti e pavimenti, sono in ceramica. Stato sufficiente                                             |
| Serramenti interni | Porte a battente in PVC. Stato insufficiente.                                                                               |
| Serramenti esterni | Finestre in alluminio di colore bianco, doppi vetri, non sono presenti sistemi di oscuramento esterni; Stato insufficiente. |
| Davanzali          | Davanzali in pietra. Stato sufficiente.                                                                                     |

Caratteristiche impianti della casa:

|                  |                                                                                                                                                                     |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Elettrico        | Impianto sottotraccia, presenti i corpi luminosi in tutto lo stabile. Stato insufficiente. Conformità non verificata.                                               |
| Idrico-sanitario | Sottotraccia, rete di distribuzione non visibile. Conformità non verificata.                                                                                        |
| Riscaldamento    | L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, sono presenti dei radiatori in ghisa, non si è potuto visionare il generatore di calore. Conformità non verificata. |
| 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. L’area scoperta è stata calcolata dalla planimetria catastale.

| DESTINAZIONE D'USO       | SUP. PAV.<br>(MQ)                                                                                     | SUP.<br>LORDA<br>(MQ) | COEFF. | SUP.<br>COMMERCIALE<br>(MQ) | ESPOSIZIONE | CONDIZIONI |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------|-----------------------------|-------------|------------|
| <b>PIANO TERRA</b>       |                                                                                                       |                       |        |                             |             |            |
| area esclusiva scoperta  | 265,00                                                                                                |                       |        |                             |             | scadenti   |
|                          | 10% applicabile<br>fino alla sup<br>coperta<br>dell'immobile,<br>l'eccedenza viene<br>calcolata al 2% | 153,00                | 0,10   | 15,30                       |             |            |
|                          |                                                                                                       | 112,00                | 0,02   | 2,24                        |             |            |
| spaccio_01               | 18,64                                                                                                 | 153,00                | 1,00   | 153,00                      | sud         | scadenti   |
| spaccio_02               | 24,80                                                                                                 |                       |        |                             | sud         | scadenti   |
| laboratorio              | 35,61                                                                                                 |                       |        |                             | ovest       | scadenti   |
| ingresso                 | 8,36                                                                                                  |                       |        |                             | ovest       | scadenti   |
| stanza 01                | 7,96                                                                                                  |                       |        |                             | est         | scadenti   |
| stanza 02                | 9,86                                                                                                  |                       |        |                             | est         | scadenti   |
| stanza 03                | 18,50                                                                                                 |                       |        |                             | est         | scadenti   |
| servizi_01               | 3,73                                                                                                  |                       |        |                             | ovest       | scadenti   |
| servizi_02               | 3,53                                                                                                  |                       |        |                             | est         | scadenti   |
| <b>PIANO PRIMO</b>       |                                                                                                       |                       |        |                             |             |            |
| sottotetto-parte vecchia | 45,78                                                                                                 | 51,00                 | 0,35   | 17,85                       | nord        | scadenti   |
| rustico- parte nuova     | 90,75                                                                                                 | 103,00                | 0,50   | 51,50                       | ovest       | scadenti   |
|                          | 532,52                                                                                                | 572,00                |        | 239,89                      |             |            |

14

La superficie commerciale è pari a (arr.) **240,00 mq**

Calcolo del valore del lotto unico:

|                                                                                                                          |                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Superficie commerciale (mq)                                                                                              | 240,00                    |
| €/MQ                                                                                                                     | 200,00                    |
| <b>VALORE COMMERCIALE LOTTO</b>                                                                                          | <b>€ 48.000,00</b>        |
| <b>ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA</b>                                                                               |                           |
| Riduzione forfettaria (15%) del valore per assenza di garanzia per vizi                                                  | € 7.200,00                |
| Rimozione e smaltimento eternit                                                                                          | € 1.200,00                |
| Sgombero locali                                                                                                          | € 3.000,00                |
| 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                                                     | € 8.000,00                |
| 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 superfetazioni) | € 2.000,00                |
| Totale delle decurtazioni                                                                                                | € 21.400,00               |
| <b>Valore al netto delle riduzioni</b>                                                                                   | <b>€ 26.600,00</b>        |
| <b><u>PREZZO BASE D'ASTA</u></b>                                                                                         | <b><u>€ 26.600,00</u></b> |

15

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, lì 21/05/2026

L'Ausiliario del Giudice

Ing. Silvia Michelon





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

