

CONCLUSIONI**1 - DESCRIZIONE DEL BENE**

Immobile sito nel Comune di Mortara, Piazza Silvabella n. 12
Costituito da una unità immobiliare sita al piano dodicesimo dell'edificio, composta da un ingresso/soggiorno/cucina, una camera, un bagno ed un disimpegno, oltre un balcone. È altresì presente una cantina al piano S1.
Identificato come segue in catasto:
Catasto fabbricati: Catasto Fabbricati: Foglio: 17; Particella: 2424; Subalterno: 53;
Categoria: A/2; Classe: 3; Consistenza: 3,5 vani; Superficie Catastale: 59 mq (Totale escluse aree scoperte: 59 mq); Rendita: 361,52 €.

2 - DIRITTI REALI - COMPROPRIETÀ ED ALTRO**Proprietà**

a C.F.:
 in forza di TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/11/2016 - Registro Particolare 6137 Registro Generale 8904, Pubblico ufficiale Repertorio 20679/13463 del 19/10/2016, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.
Regime Patrimoniale: legalmente separata

3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**Iscrizioni**

- ISCRIZIONE CONTRO del 02/11/2016 - Registro Particolare 1266 Registro Generale 8905, Pubblico ufficiale Repertorio 20680/13464 del 19/10/2016, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Tale iscrizione rimane a favore di contro Risulta presente l'avviso al creditore iscritto.

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE CONTRO del 13/03/2025 - Registro Particolare 1682 Registro Generale 2266, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI PAVIA Repertorio 1419 del 20/02/2025, 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 2
	€ 56.861,33
Valore al netto dei costi di regolarizzazione.	€ 53.339,39
Valore al netto dei costi di regolarizzazione e della riduzione cautelativa	€ 45.338,48

[REDACTED]



TRIBUNALE DI PAVIA



UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



Numero di ruolo generale: **RGE 95/2025**



Esecuzione Immobiliare

promossa da:



[REDACTED]



Contro



[REDACTED]



18/09/2025



Rapporto di stima del compendio immobiliare

Il sottoscritto ■■■ ■■■ ■■■ 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 08/05/2025:

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	10
Altre informazioni per l'acquirente	15
Descrizione analitica dei beni	17
Valutazione complessiva dei beni	19
Conclusioni	23

Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita

di pignoramento
ASTE
GIUDIZIARIE®
one forzata:

Mortara
vani, Re

CATTI
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Ubicazione: Comune di Mortara, Piazza Silvabella n. 12.

Aste
GIUDIZIARIE
Catastro

la: 2424; Subaltern

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

Il bene è costituito da una unità immobiliare sita al piano dodicesimo dell'edificio, composta da un ingresso/soggiorno/cucina, una camera, un bagno ed un disimpegno, oltre un balcone. È altresì presente una cantina al piano S1.

Si precisa che, al momento del sopralluogo, avvenuto in data 11/09/2025, dall'analisi dello stato dei luoghi e dalle informazioni disponibili, il bene non appariva occupato da nessuno. È stato possibile accedere a tutte le parti dell'immobile mediante chiavi in possesso dell'Istituto Vendite Giudiziarie. Non era accessibile la cantina al piano S1.

Descrizione sommaria

Il bene oggetto del presente pignoramento si trova nel Comune di Mortara. Il Comune dista dal Capoluogo di Provincia Pavia circa km. 33 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.

Attuali e precedenti proprietariAttuale proprietario:

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

Precedenti proprietari nel ventennio ipocatastale

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

per il diritto di NUDA PROPRIETA' per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI.

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

[REDACTED] per il diritto di USUFRUTTO per la quota di 1/1

Passaggi di proprietà

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/11/2005 - Registro Particolare 7823 Registro Generale 14304, Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 95184/24288 del 06/10/2005, ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA. La nota richiama il bene identificato catastalmente al Fg. 17 Mapp. 1449 Sub. 42, identificativo catastale soppresso da cui si è originato, tra gli altri, il Sub. 53 pignorato. Il Sig. [REDACTED] riceve in donazione la nuda proprietà dal Sig. [REDACTED]. È precisato che il Sig. [REDACTED] si è riservato l'usufrutto vitalizio e dopo di sé alla moglie [REDACTED]. Il data 23/09/2007 il Sig. [REDACTED] risulta deceduto e pertanto l'usufrutto si è trasferito alla moglie [REDACTED].

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/09/2015 - Registro Particolare 4800 Registro Generale 6850, Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 58011/18721 del 14/09/2015, ATTO PER CAUSA DI MORTE - RINUNZIA AD AZIONE DI RIDUZIONE. La nota richiama il bene identificato catastalmente al Fg. 17 Mapp.

1449 Sub. 42, identificativo catastale soppresso da cui si è originato, tra gli altri, il Sub. 53 pignorato e riguarda la rinuncia ad azioni di riduzione per lesioni di legittima in ordine alle donazioni ricevute, tra gli altri, del Sig. [REDACTED] e [REDACTED]

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/11/2016 - Registro Particolare 6137 Registro Generale 8904, Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 20679/13463 del 19/10/2016, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA. La Sig.ra [REDACTED] compra il bene pignorato dai Sig.ri [REDACTED] e [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

Ulteriori note

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

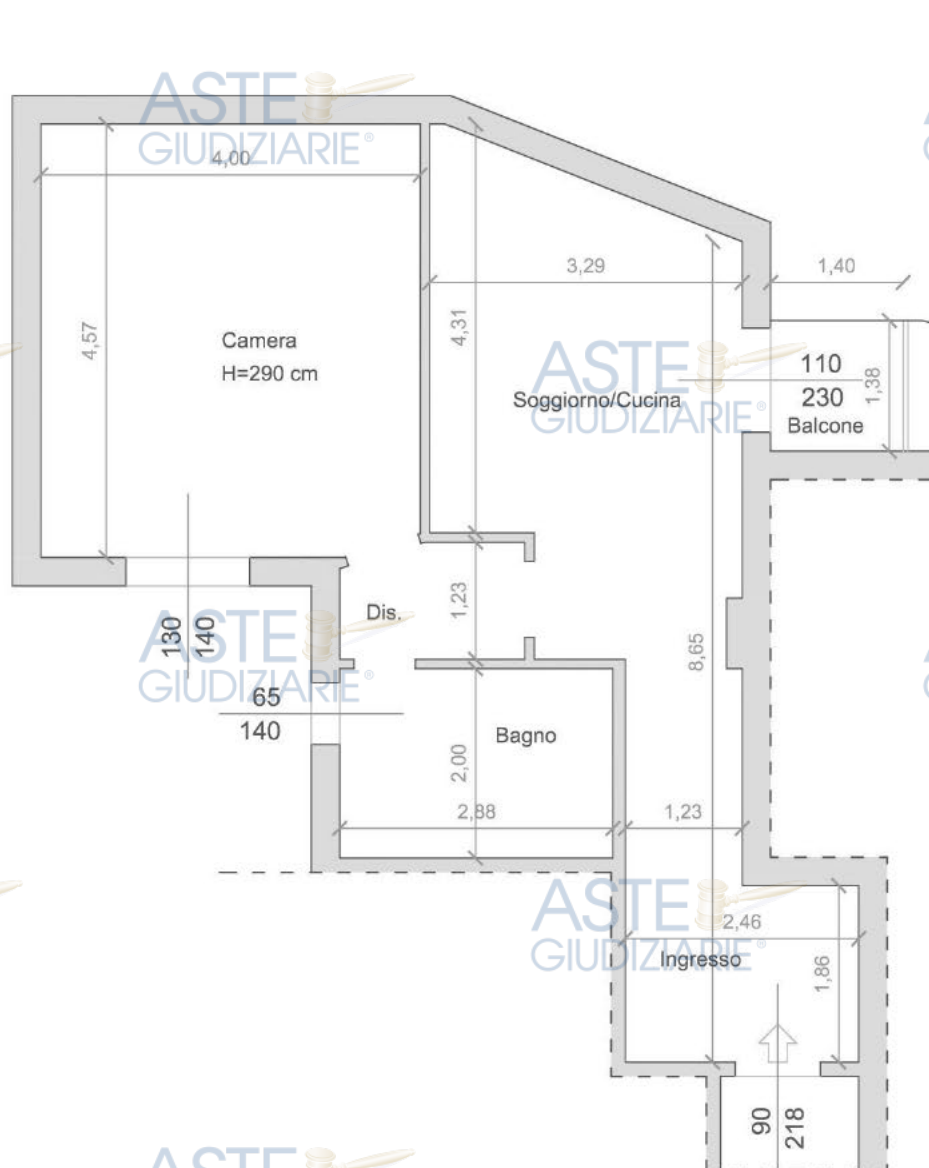
procedura

Iscrizioni

- ISCRIZIONE CONTRO del 02/11/2016 - Registro Particolare 1266 Registro Generale 8905, Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 20680/13464 del 19/10/2016, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Tale iscrizione rimane a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Risulta presente l'avviso al creditore iscritto.

- TRASCRIZIONE CONTRO del 13/03/2025 - Registro Particolare 1682 Registro Generale 2266, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI PAVIA Repertorio 1419 del 20/02/2025, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI 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

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 n. 52/1959

- Nulla osta del 22/04/1959 dei Vigili del Fuoco Prot. 14768.
- Comunicazione del Consorzio per il Servizio di Vigilanza Igienica e Profilassi del 27/04/1959 Prot. 589 in cui viene indicato dall'ufficiale sanitario di aver esaminato la domanda ed i disegni e che, sebbene l'altezza del fabbricato fosse eccezionale per Mortara in quegli anni, non essendovi limitazioni nei regolamenti locali contemporanei per l'altezza, l'autorizzazione poteva essere concessa, specificando alcune prescrizioni tecniche.
- Richiesta del 28/04/1959 di Costruzione di edificio di quattordici piani fuori terra. Veniva informato che il richiedente era in attesa del nulla osta per le opere in c.a. richiesto alla Prefettura il 20/04/1959, e ricevuta del 06/05/1959 prot. 5643.
- Denuncia per opere edilizie del 02/05/1959 prot. 5643
- Trasmissione della denuncia delle opere in c.a. alla Prefettura di Pavia del 05/06/1959 Prot. 6078, inoltrata al Sindaco in data 15/05/1959 prot. 6078
- Parere negativo della Commissione edilizia del 08/05/1959, con seduta del 06/05/1959, in quanto, in data 01/05/1959 era entrato in vigore il nuovo regolamento edilizio che limitava l'altezza massima degli edifici a 24 m.
- Comunicazione del 05/06/1959 prot. 6372 che informava che la Giunta Municipale in seduta del giorno 26/05/1959, sentito il parere della Commissione Edilizia, concedeva il nulla osta alla costruzione, specificando alcune prescrizioni tecniche.

Sono presenti elaborati grafici.

La pratica riguarda la richiesta di edificazione dell'edificio, in cui si colloca il subalterno in esame.

Pratica n. 61/1959

- Comunicazione del 19/05/1959 con cui il richiedente sottoponeva all'approvazione del Sindaco la seconda soluzione del progetto di cui alla pratica 52/1959.
- Denuncia per opere edilizie del 19/05/1959 prot. 6372, ricevuta in data 20/05/1959 prot. 6382.
- Parere favorevole del 22/05/1959 emessa dalla Commissione Edilizia del 20/05/1959, in cui sono precisate alcune condizioni.
- Delibera del 26/05/1959 di concessione del nulla osta
- Comunicazione del 02/11/1959, protocollata in data 05/11/1959 prot. 13357, con cui era informato che, in data 24/10/1959, erano iniziati i lavori.
- Autorizzazione del 16/11/1959 prot. 6382
- Comunicazione del 13/11/1959 prot. 13357 con cui il Comune evidenziava che, contrariamente a quanto asserito nella nota del 02/11/1959, i lavori non erano stati ancora iniziati. Rammentavano che i lavori devono iniziare entro sei mesi dalla concessione.
- Comunicazione del 14/11/1959 prot. 13357 con cui il richiedente invitava l'ufficio Tecnico a controllare l'inizio dei lavori.
- Comunicazione del 11/12/1959 prot. 13357, con cui il Comune informava di incaricare un notaio per il controllo dell'inizio dei lavori.

Sono presenti elaborati grafici.

La pratica riguarda una richiesta di variante al progetto iniziale.

All'interno della documentazione consegnata dal Comune vi sono due gruppi di tavole grafiche differenti: uno contiene elaborati all'interno dei quali è presente una pianta del piano tipo dell'edificio, oltre pianta del piano terra, del piano S1, sezione e

prospetti mentre l'altro mostra una serie di tavole grafiche dedicate e specifiche ad ogni piano. Questo secondo gruppo appare avere maggiore attinenza all'edificio costruito rispetto al precedente. Lo scrivente farà pertanto riferimento al gruppo di tavole specifiche per ogni piano, in quanto mostrano un livello di avanzamento progettuale superiore e più pertinente.

Tali elaborati appaiono coerenti con la partica edilizia n. 228/2005.

Per quanto riguarda la cantina si rimanda alla partica edilizia n. 228/2005 per ulteriori analisi.

Pratica n. 61Bis/1959

- Richiesta di rinnovo della licenza edilizia del 28/12/1959 prot. 15482
- Parere favorevole del 31/12/1959 della Commissione Edilizia del 30/12/1959, con precisazioni tecniche.
- Delibera del 31/12/1959 di concessione del rinnovo richiesto.
- Autorizzazione d opere edilizie del 02/01/1960 prot. 15482
- Comunicazione del 08/01/1960 prot. 15482 con cui il Comune informava di aver concesso il rinnovo.
- Comunicazione del 26/04/1962 Prot. 3587 con cui il Comune informava che la Giunta Municipale in seduta del 17/04/1962 invitava il richiedente a voler fissare la data e l'ora relativi al sopralluogo per il controllo della superficie di suolo pubblico occupato con le fondazioni del fabbricato. Il sopralluogo venne eseguito il 13/09/1962 con esito di riscontro esatto.
- Collaudo statico del 30/04/1962, presentato presso la Prefettura di pavia in data 05/06/1962 prot. 22535.
- Comunicazione del 30/05/1969 prot. 7204 con cui il Comune rilevava l'ultimazione degli scavi di fondazione, senza inizio delle opere di fondazioni relative. Intimavano di dar corso a tali opere entro otto giorni, in quanto i ristagni d'acqua negli scavi causavano inconvenienti igienici. Invitavano inoltre al ripristino del marciapiede manomesso durante gli scavi.

1960 prot. 7204 con

- pletato i lavori e di

torizzazione.

ASTE GIUDIZIARIE®

Pratica n. 228/2005

- Denuncia di Inizio Attività del 29/09/2005 Prot. 26784
- Relazione tecnica del 29/09/2005 prot. 000288
- Certificato di Collaudo Finale del 04/05/2006
- Comunicazione di Fine Lavori del 04/05/2006 protocollata in data 05/05/2006 Prot. 11011, con allegate dichiarazioni di conformità impiantistiche.
- Richiesta di Certificato di agibilità del 04/05/2006
- Comunicazione RUP per la richiesta di certificato di agibilità del 10/05/2006 prot. 11350
- Agibilità del 12/12/2006 Prot. 29311

È presente un elaborato grafico.

La pratica si riferisce al frazionamento del Sub. 42 per la formazione dei Sub. 52 e 53. Confrontando il rilievo eseguito con la tavola allegata alla pratica edilizia emerge una sostanziale corrispondenza per quanto attiene la distribuzione dei locali. Permangono lievi differenze riguardanti le misure interne, e si nota una discrepanza fra la quota della larghezza della PB della cucina riportata in progetto. È rispettato il RAI del locale. La finestra presente nella camera da letto non rispetta il RAI ma la luce è riconducibile al progetto originario e riproposta ad ogni piano.

Per quanto riguarda la cantina al piano S1 la tavola grafica non evidenzia il piano interrato. È tuttavia possibile evidenziare che la tavola all'interno della pratica n. 61/1959 mostra il piano interrato, il quale appare coerente con quanto visionato, eccezion fatta per il fatto che la tavola mostra un'unica cantina associata al n. 41, di dimensioni maggiori rispetto a quanto si evince dalla scheda catastale del bene. Si precisa e si rammenta che, durante il sopralluogo non è stato possibile accedere al locale. Tuttavia, la raffigurazione della scheda catastale e quanto potuto osservare attraverso il serramento di accesso alla cantina, suggerisce che il locale mostrato nella tavola sia stato frazionato. Tale modifica non si evince direttamente dalla tavola grafica, seppur è parimenti possibile indicare che all'interno della pratica n. 61/1959

██████████
██████████
██████████
l'unità n. 41 da cui sono stati ricavati i due appartamenti oggetto della pratica in esame, tra cui quello pignorato, comprendevano altresì la cantina associata con lo stesso numero. Sono inoltre state allegate alla pratica edilizia le due schede catastali delle nuove unità, in cui sono raffigurate le due nuove cantine, ottenute dal frazionamento della precedente.

Seppur sarebbe stato formalmente corretta l'esecuzione di una tavola grafica volta ad illustrare il frazionamento avvenuto al piano interrato e parimenti lapalissiano che il Comune di Mortara è stato edotto dell'avvenuto frazionamento delle cantine mediante la presentazione delle due schede catastali, senza che siano state mostrate allo scrivente eventuali richieste di integrazioni volte a definire quanto esposto.

Per fornire un'accurata valutazione del bene e per le motivazioni esposte lo scrivente provvederà ad ogni modo ad inserire cautelativamente i costi di regolarizzazione necessari.

Conformità catastale

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

Estratto di mappa: conforme

Visura catastale: riportano correttamente i nominativi degli intestatari e la categoria

Scheda catastale: conforme

Altre informazioni per l'acquirente

Altre informazioni utili per l'acquirente

Millesimi condominiali:

13,73/1000

L'Amministratore condominiale ha fornito il seguente prospetto di calcolo

Esercizio ordinario 2016-17			
Saldo esercizio precedente	Spese gestione corrente	Rate Versate	Saldo esercizio corrente
- €	2.636,52 €	500,00 €	- 2.136,52 €

Esercizio ordinario 2017-18			
Saldo esercizio precedente	Spese gestione corrente	Rate Versate	Saldo esercizio corrente
- 2.136,52 €	- 1.361,23 €	2.585,50 €	- 912,25 €

Esercizio ordinario 2018-19			
Saldo esercizio precedente	Spese gestione corrente	Rate Versate	Saldo esercizio corrente
- 912,25 €	- 1.136,36 €	200,00 €	- 1.848,61 €

Esercizio ordinario 2019 - 20			
Saldo esercizio precedente	Spese gestione corrente	Rate Versate	Saldo esercizio corrente
- 1.848,61 €	- 1.252,54 €		- 3.101,15 €

Esercizio ordinario 2020-21			
Saldo esercizio precedente	Spese gestione corrente	Rate Versate	Saldo esercizio corrente
- 3.101,15 €	- 1.162,78 €		- 4.263,93 €

Esercizio ordinario 2021-22			
Saldo esercizio precedente	Spese gestione corrente	Rate Versate	Saldo esercizio corrente
- 4.263,93 €	- 1.269,86 €		- 5.533,79 €

Esercizio ordinario 2022-23			
Saldo esercizio precedente	Spese gestione corrente	Rate Versate	Saldo esercizio corrente
- 5.533,79 €	- 1.194,74 €		- 6.728,53 €

Esercizio ordinario 2023-24				
Saldo esercizio precedente	Spese gestione corrente	Saldo esercizi straordinari	Rate Versate	Saldo esercizio corrente
- 6.728,53 €	- 1.151,75 €	365,08 €		- 8.245,36 €

Esercizio ordinario 2024-25 (ancora da approvare)				
Saldo esercizio precedente	Spese gestione corrente	Saldo esercizi straordinari	Rate Versate	Saldo esercizio corrente
- 8.245,36 €	- 1.326,29 €	178,82 €		- 9.750,47 €

L'importo delle spese annue ammonta ad € 1.300,00 circa

Rivestimenti:

Bagno: piastrelle in gres porcellanato formato 20x25 h: 230 cm. color beige con fasce decorate;

Battiscopa: zoccolino in gres

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

Serramenti esterni: legno, vetro semplice, tapparella.

CARATTERISTICHE IMPIANTI

Impianto elettrico: Impianto: non a vista; apparecchi di comando/interruttori: BTicino; prese elettriche: BTicino; Conformità non verificabile.

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

Apparecchi idrosanitari: lavabo, wc, bidet, vasca, attacco lavatrice;

Impianto di riscaldamento Centralizzato

Corpi scaldanti: tipologia: termosifoni in ghisa.

Termostato: tipologia: a zona con termostato automatico.

Conformità impianto di Riscaldamento: non verificabile.

Conformità Linea distribuzione: non verificabile.

Acqua calda sanitaria: è presente un boiler elettrico.

Impianto citofonico E' presente un impianto citofonico di cui non è stato possibile appurare il funzionamento.

Valutazione complessiva dei beni**LA SUPERFICIE UTILE**

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

Subalterno 2	Superfici
Unità abitativa	58,84
Balcone	1,93
Cantina Piano interrato (superficie desunta dalla scheda catastale)	3,88

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 2	Superfici	Coefficienti	Superficie corretta
Unità abitativa	58,84	1,00	58,84
Balcone	1,93	0,50	0,97
Cantina Piano interrato (superficie desunta dalla scheda catastale)	3,88	0,20	0,78
Superficie commerciale parametrata			60,58

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 1.300,00/mq. di superficie commerciale (fonte F.I.M.A.A. Pavia anno 2024, Osservatorio Mercato Immobiliare 2023/2024, 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.).

Subalterno 2			
COEFFICIENTI			
Coefficiente di piano	1,000	ASTE GIUDIZIARIE® Coefficiente totale (CT)	0,722
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	0,950		
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)	60,58	Superficie Ragguagliata (SR) = (SCP) x (CT)	43,74
VALORI			
Valore unitario (Vu)	€ 1.300,00	Valore complessivo (Vc)	€ 56.861,33

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	€ 500,00
Spese tecniche di regolazione Catastale	nessuna
Spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni dalla data di trascrizione del pignoramento	€ 3.021,94
TOTALE	€ 3.521,94
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	€ 8.000,91

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE (Subalterno 2)

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

Valore complessivo	€ 56.861,33
Valore al netto dei costi di regolarizzazione.	€ 53.339,39
Valore al netto dei costi di regolarizzazione e della riduzione cautelativa	€ 45.338,48

Conclusioni

Si inserisce una tabella riepilogativa della valutazione proposta.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA	Subalterno 2
	€ 56.861,33

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	€ 500,00
Spese tecniche di regolazione Catastale	nessuna
Spese condominiali scadute e non pagate	€ 3.021,94
TOTALE	€ 3.521,94

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	€ 8.000,91

Valore complessivo	€ 56.861,33
Valore al netto dei costi di regolarizzazione.	€ 53.339,39
Valore al netto dei costi di regolarizzazione e della riduzione cautelativa	€ 45.338,48

[REDACTED]

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

Con osservanza.

Pavia, li 18/09/2025

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 - Atto di provenienza
- All. 7 - Valutazione Osservatorio Mercato Immobiliare
- All. 8 - Comunicazione dell'amministratore e Regolamento condominiale