[redacted]

RGE n° 284/2025 [redacted] Contro [redacted] e [redacted]

CONCLUSIONI

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

Immobile sito nel Comune di Comune di Zinasco, via Paolo Bonsellino n. 51.
Costituito da una unità residenziale della tipologia a schiera, distribuito su due piani fuori terra, composto: al piano primo da un soggiorno, una cucina, un bagno, una camera ed un balcone, al piano sottotetto un bagno, un disimpegno e due porzioni di sottotetto. Si precisa che, al momento del sopralluogo, queste ultime sono risultate provviste di impianto di riscaldamento ed arredate come camera da letto. Si rimanda al capitolo di analisi della regolarità edilizia per gli ulteriori necessari approfondimenti.
È inoltre presente un box auto al piano S1.
Identificato come segue in catasto:

- Catasto Fabbricati: Foglio: 9; Particella: 189; Subalterno: 2; Categoria: A/3; Classe: 2; Consistenza: 4 vani; Superficie Catastale: 98 mq (Totale: escluse aree scoperte: 98 mq); Rendita: 150,81 €.
- Catasto Fabbricati: Foglio: 9; Particella: 197; Subalterno: 4; Categoria: C/6; Classe: 2; Consistenza: 19 mq; Superficie Catastale: 19 mq; Rendita: 32,38 €.

2 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO

Proprietà

- [redacted] il [redacted] C.F.: [redacted] per la quota di 1/2, in regime di separazione dei beni
- [redacted] il [redacted] C.F.: [redacted] per la quota di 1/2, in regime di separazione dei beni.

in forza di TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/07/2007 - Registro Particolare 5725 Registro Generale 9516, Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 60126/27842 del 28/06/2007, ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.
Regime Patrimoniale: regime di separazione dei beni al momento dell'acquisto.

3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- ISCRIZIONE CONTRO del 13/07/2007 - Registro Particolare 2438 Registro Generale 9517, Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 60127/27843 del 28/06/2007, 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.

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE CONTRO del 08/08/2025 - Registro Particolare 6144 Registro Generale 8340, Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 4871 del 25/06/2025, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. La presente trascrizione risulta inerente al procedimento di pignoramento immobiliare oggetto della presente relazione. Rimane a favore di [redacted] contro i Sig.ri [redacted] e [redacted]

[redacted]

4 - VALORE

VALUTAZIONE COMPLESSIVA	Foglio: 9; Particella: 189; Subalterno: 2	Foglio: 9; Particella: 197; Subalterno: 4	**TOTALE**
	€ 74.078,91	€ 9.234,00	**€ 83.312,91**

Adeguamenti e correzioni di stima.			
Costi di regolarizzazione			
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti	nessuna	nessuna	**nessuna**
Decurtazioni per lo stato di possesso	nessuna	nessuna	**nessuna**
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso	nessuna	nessuna	**nessuna**
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti	€ 3.000,00	€ 800,00	**€ 3.800,00**
Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	nessuna	nessuna	**nessuna**
Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell'acquirente	nessuna	nessuna	**nessuna**
Spese tecniche di regolazione difformità urbanistico edilizie	€ 1.500,00	nessuna	**€ 1.500,00**
Spese tecniche di regolazione Catastale	€ 600,00	nessuna	**€ 600,00**
Spese condominiali scadute e non pagate	nessuna	nessuna	**nessuna**
TOTALE	€ 5.100,00	€ 800,00	**€ 5.900,00**

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	€ 10.346,84	€ 1.265,10	**€ 11.611,94**

Valore complessivo	€ 74.078,91	€ 9.234,00	**€ 83.312,91**
Valore al netto dei costi di regolarizzazione.	€ 68.978,91	€ 8.434,00	**€ 77.412,91**
Valore al netto dei costi di regolarizzazione e della riduzione cautelativa	€ 58.632,07	€ 7.168,90	**€ 65.800,97**

[redacted]

TRIBUNALE DI PAVIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Numero di ruolo generale: **RGE 284/2025**

Esecuzione Immobiliare promossa da:

[redacted]

Contro

[redacted] e [redacted]

03/02/2026

[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 04/11/2025:

La relazione tecnica d'ufficio risulta così articolata:

Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita 5

Descrizione sommaria 7

Attuali e precedenti proprietari 7

Vincoli ed oneri giuridici 8

Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizio e catastale 13

Altre informazioni per l'acquirente 15

Descrizione analitica dei beni 15

Valutazione complessiva dei beni 18

Conclusioni 26

[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:

"1/1 diritto di proprietà, immobili siti nel comune di Zinasco (PV), distinti al foglio 9 del NC.E. Udi detto Comune come segue:l

- *p.lla 189, sub. 2, p. 1-2, cat. A/3, vani 4,0, classe 2, rendita di 150,81 Euro;*
- *p.lla 197, sub. 4, p. SI, cat. C/6, mq. 19, classe 2, rendita di 32,38 Euro".*

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

CATASTO FABBRICATI

A. Unità abitativa

Ubicazione: Comune di Zinasco, via Paolo Bonsellino n. 51.

Proprietà: Piena, per la quota di 1/2, [redacted] il [redacted] C.F.: [redacted] in regime di separazione dei beni e, per la quota di 1/2, [redacted] il [redacted] C.F.: [redacted] in regime di separazione dei beni.

Catasto: Catasto Fabbricati: Foglio: 9; Particella: 189; Subalterno: 2; Categoria: A/3; Classe: 2; Consistenza: 4 vani; Superficie Catastale: 98 mq (Totale: escluse aree scoperte: 98 mq); Rendita: 150,81 €.

Coerenze da nord (piano primo): Catasto Fabbricati Fg. 9 Mapp. 189 Sub. 1 area esterna (in proiezione al piano terra), Fg. 9 Mapp. 190 Sub. 1 area esterna (in proiezione al piano terra), Fg. 9 Mapp. 190 Sub. 2, Catasto Terreni Fg. 9 Mapp. 215 (in proiezione al piano terra), collegamenti verticali esterni, Catasto Fabbricati Fg. 9 Mapp. 188 Sub. 2.

Coerenze da nord (piano sottotetto): Catasto Fabbricati Fg. 9 Mapp. 189 Sub. 1 area esterna (in proiezione al piano terra), Fg. 9 Mapp. 190 Sub. 2 terrazzo coperto

[redacted]

(in proiezione al piano inferiore), Fg. 9 Mapp. 190 Sub. 2 unità abitativa, Catasto Terreni Fg. 9 Mapp. 215 (in proiezione al piano terra), collegamenti verticali esterni (in proiezione al piano inferiore), Catasto Fabbricati Fg. 9 Mapp. 188 Sub. 2.

B. Box auto

Ubicazione: Comune di Zinasco, via Paolo Bonsellino.

Proprietà: Piena, per la quota di 1/2, [redacted] il [redacted] C.F.: [redacted] in regime di separazione dei beni e, per la quota di 1/2, [redacted] il [redacted] C.F.: [redacted] in regime di separazione dei beni.

Catasto: Catasto Fabbricati: Foglio: 9; Particella: 197; Subalterno: 4; Categoria: C/6; Classe: 2; Consistenza: 19 mq; Superficie Catastale: 19 mq; Rendita: 32,38 €.

Coerenze da nord: terrapieno, Catasto Fabbricati Fg. 9 Mapp. 197 Sub. 3, Mapp 215, Mapp. 196 Sub. 3, terrapieno.

Il bene è costituito da una unità residenziale della tipologia a schiera, distribuito su due piani fuori terra, composto: al piano primo da un soggiorno, una cucina, un bagno, una camera ed un balcone, al piano sottotetto un bagno, un disimpegno e due porzioni di sottotetto. Si precisa che, al momento del sopralluogo, queste ultime sono risultate provviste di impianto di riscaldamento ed arredate come camera da letto. Si rimanda al capitolo di analisi della regolarità edilizia per gli ulteriori necessari approfondimenti.

È inoltre presente un box auto al piano S1.

Si precisa che, al momento del sopralluogo, avvenuto in data 16/01/2026, 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 accesso forzoso organizzato dall'Istituto Vendite Giudiziarie.

[redacted]

****

Descrizione sommaria

Il bene oggetto del presente pignoramento si trova nel Comune di Zinasco. Il Comune dista dal Capoluogo di Provincia Pavia circa km. 11 e dal Capoluogo di Regione Milano circa km. 39 ed è collegata alle due città attraverso linee ed autolinee extraurbane. Il Comune di conta circa 3.237 abitanti ed il suo territorio si estende su una superficie di circa 29,52 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, farmacie, dispensario ed istituto bancario.

****

Attuali e precedenti proprietari

<u>Attuale proprietario:</u>

- [redacted] il [redacted] C.F.: [redacted]
  per la quota di 1/2, in regime di separazione dei beni
- [redacted] il [redacted] C.F.: [redacted]
  per la quota di 1/2, in regime di separazione dei beni.

<u>Precedenti proprietari nel ventennio ipocatastale</u>

- [redacted]
  per la quota di 1/2 in regime di COMUNIONE LEGALE con [redacted]
- [redacted] C.F.: [redacted] per la quota di 1/2 in regime di COMUNIONE LEGALE Con [redacted]

[redacted]

Passaggi di proprietà

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/07/2007 - Registro Particolare 5725 Registro Generale 9516, Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 60126/27842 del 28/06/2007, ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA. I Sig.ri [redacted] e [redacted] acquisiscono i beni pignorati 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

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

Iscrizioni

- ISCRIZIONE CONTRO del 13/07/2007 - Registro Particolare 2438 Registro Generale 9517, Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 60127/27843 del 28/06/2007, 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.

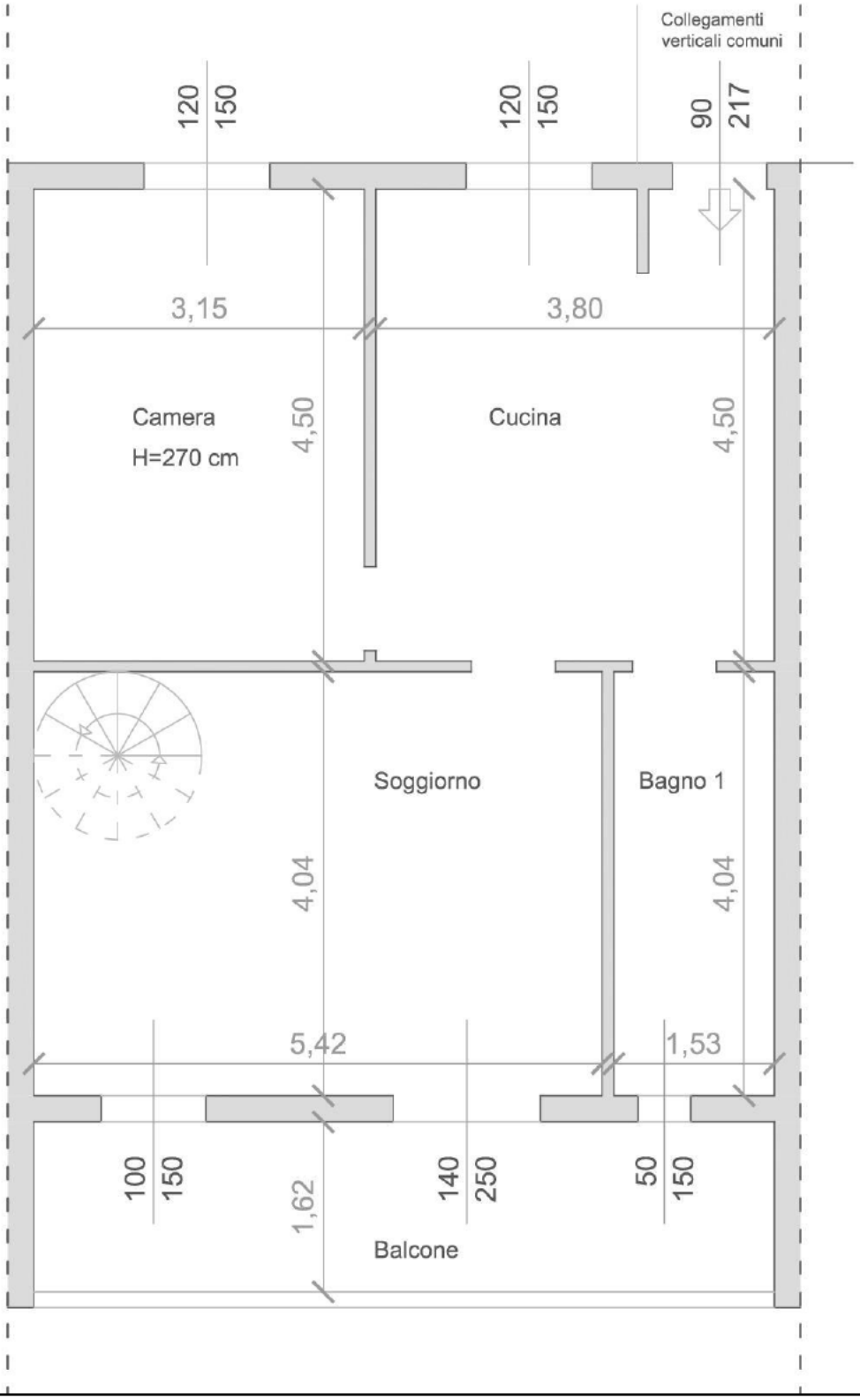
[redacted]

Trascrizioni

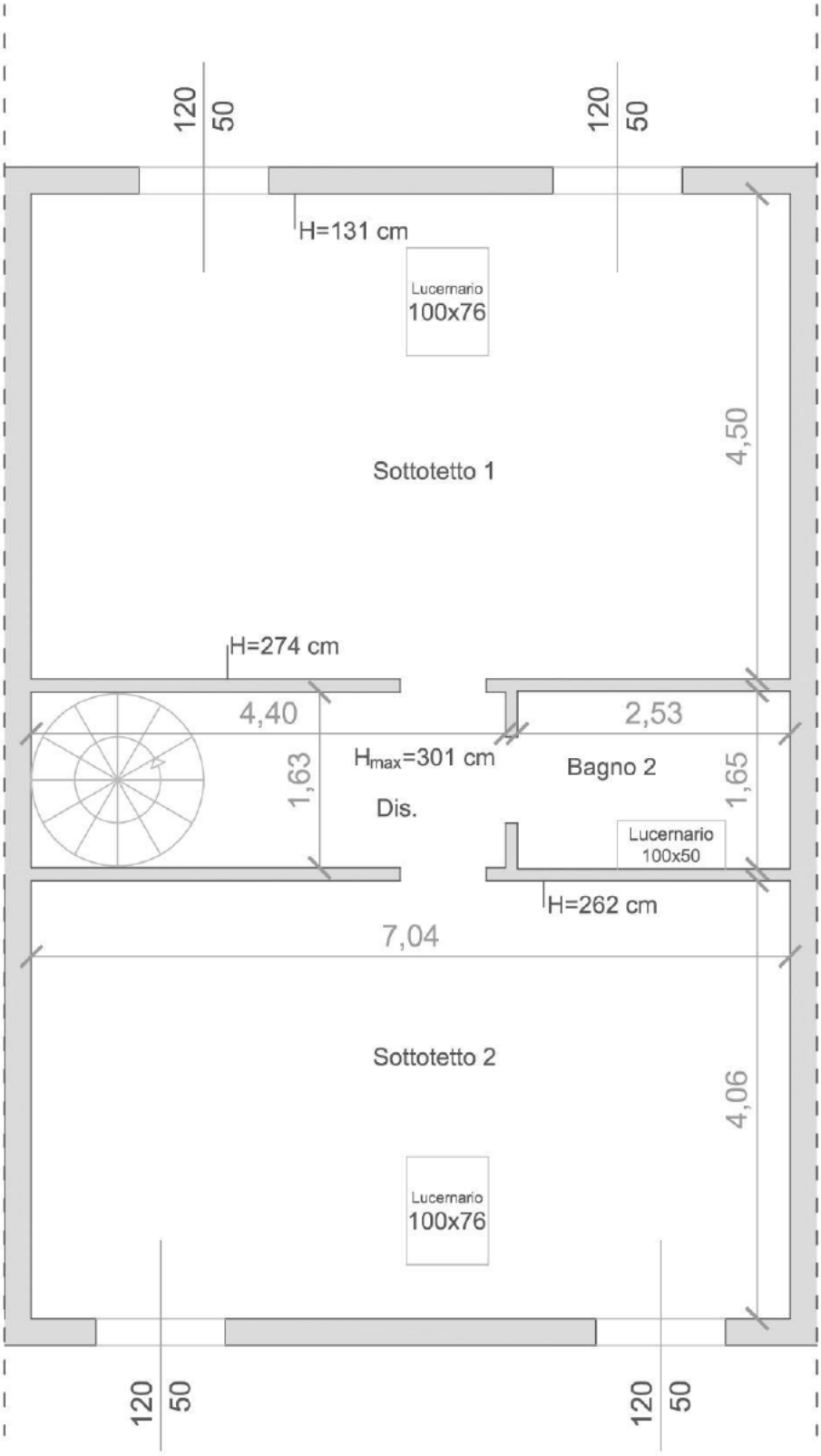
- TRASCRIZIONE CONTRO del 08/08/2025 - Registro Particolare 6144 Registro Generale 8340, Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 4871 del 25/06/2025, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. La presente trascrizione risulta inerente al procedimento di pignoramento immobiliare oggetto della presente relazione. Rimane a favore di [redacted] contro i Sig.ri [redacted] e [redacted]

[redacted]

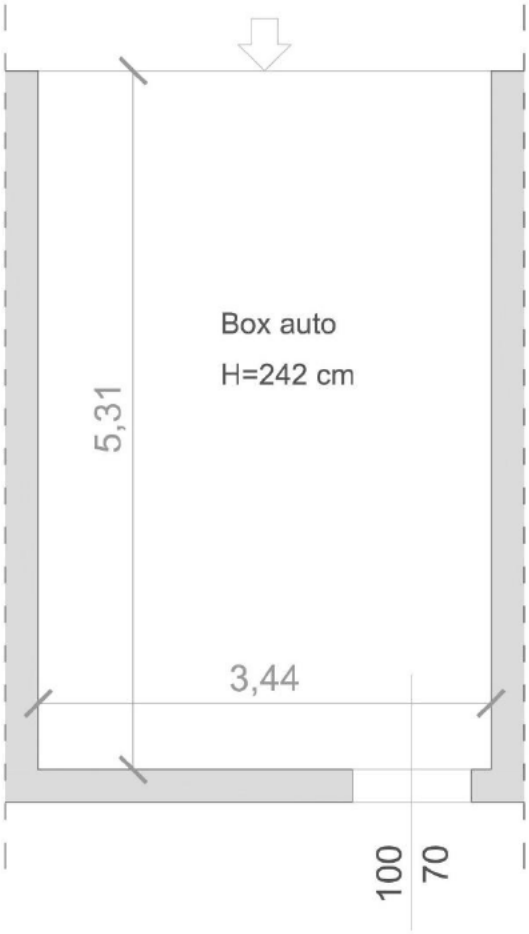
Inseriamo ora di seguito la restituzione grafica, non in scala definita, del rilievo effettuato in loco.



Fot. 1 – Pianta Piano Primo



Fot. 2 – Pianta Piano Sottotetto



Fot. 3 – Box auto Piano S1

****

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 25/1996

- Richiesta di concessione edilizia del 24/04/1996 Prot. 1788
- Concessione per la Edificabilità dei suoli del 15/07/1996
- Richiesta di concessione edilizia del 10/10/1996 Prot. 3970 per variante
- Certificato di collaudo presentato alla Regione Lombardia in data 16/05/1998 prot. n. 13214
- Comunicazione del 20/05/1998 Prot. 3092, in cui è dichiarata la fine lavori
- Richiesta di certificato di abitabilità/agibilità del 25/05/1998 Prot. 3160.
- Parere igienico sanitario favorevole del 28/01/1999 Prot. 526
- Decreto del sindaco di abitabilità del 02/02/1999 prot. 997

Sono presenti elaborati grafici. Nell'anno 1996 è stata presentata una variante del progetto iniziale.

Dal confronto fra le tavole di variante ed il rilievo esperito emergono lievi discrepanze afferenti alle dimensioni interne dei locali e delle aperture esterne di facciata, nonché della differente lunghezza del tratto di parete che funge da parziale separazione tra la cucina e l'ingresso, che nella realtà si presenta di minor lunghezza e di altezze differenti (una parte a tutta altezza ed una parte a muretto). La logica distributiva rilevata appare tuttavia corrispondere allo stato di variante. In tale pratica la cucina è stata unita al precedente disimpegno di ingresso, ricavando un unico locale. Tale configurazione non appare rispettoso della verifica dei necessari rapporti

aeroilluminanti. Tuttavia, tale anomalia, non ha impedito al Comune di emettere il Decreto di abitabilità del 02/02/1999 prot. 997. Questo documento menziona altresì un rapporto del tecnico comunale del 02/02/1999 ed un rapporto dell'ufficiale sanitario del 09/01/1999. Pertanto, ai fini della presente relazione, si prevede la necessità di sanare le discrepanze visionate. Si specifica inoltre che, per quanto attiene al piano sottotetto, il locale adibito a bagno nella tavola grafica è indicato come ripostiglio. Inoltre, i lucernari presenti in copertura non appaiono possedere le dimensioni previste progettualmente. In particolare, il lucernario dedicato al Bagno 2 è risultato avere dimensione 100x50 cm, contro i 100x130 cm esposto nella tavola di variante. Data la natura dei locali siti nel piano non caratterizzata dalla permanenza di persone (ripostiglio e sottotetto), che non prevedono la necessità di aperture finestrate, considerando anche la complessità tecnica esecutiva e la rilevante componente economica per procedere ad una modifica dei lucernari, si reputa possibile procedere ad una loro sanatoria, non essendo rilevanti per la funzione del piano e trasformando il ripostiglio in bagno.

Al fine di fornire la più dettagliata analisi possibile, appare utile e necessario rilevare le seguenti ulteriori criticità che, seppur corrispondenti alle tavole progettuali, potrebbero non essere analogamente considerate conformi nell'ambito della potenziale futura presentazione di una pratica edilizia volta alla modifica dello stato dei luoghi.

Il locale bagno 1 appare in diretta comunicazione con il locale cucina, in contrasto con i dettami del regolamento di igiene che prevede l'inserimento di un antibagno o l'accesso da un locale di disimpegno.

Si specifica in aggiunta che i due locali di sottotetto non sono abitabili, in virtù delle previsioni progettuali reperite in Comune. Non potranno quindi essere utilizzati come spazi d'abitazione, ai sensi dell'art. 3.4.3 del Regolamento di igiene Tipo della Regione Lombardia.

Per quanto attiene al box auto si rilevano anche in questo caso minime discrepanze delle misure interne, rientranti nel regime di tolleranza.

[redacted]

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: non si rilevano evidenti difformità, eccezion fatta per la differente lunghezza del tratto di parete che funge da parziale separazione tra la cucina e l'ingresso, che nella realtà si presenta di minor lunghezza e di altezze differenti (una parte a tutta altezza ed una parte a muretto).

Non si rilevano evidenti difformità afferenti al box auto.

****

Altre informazioni per l'acquirente

Altre informazioni utili per l'acquirente

Millesimi condominiali: 49,89/1000

L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (anno 2025): 739,07 €

All'interno della documentazione inoltrata dall'Amministratore si apprende che il saldo di fine esercizio precedente ammonta a 3.718,04 €

****

Descrizione analitica dei beni

CARATTERISTICHE GENERALI

Fondazioni: non verificabile

Strutture portanti verticali: non verificabile potenzialmente calcestruzzo armato

[redacted]

Travi: non verificabile potenzialmente calcestruzzo armato

Muratura di tamponamento: non verificabile, potenzialmente laterizio

Solai: non verificabile, potenzialmente latero cemento

Copertura: copertura a falde.

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

VANO	SUPERFICIE NETTA	MANUTENZIONE
Cucina	17,01	Normale per la tipologia di locale.
Soggiorno	21,90	
Camera	14,18	
Bagno 1	6,18	
Bagno 2	4,17	
Dis.	7,17	
Sottotetto 1	31,68	
Sottotetto 2	28,58	
Balcone	11,44	
Box auto	18,27	Normale per la tipologia di locale

CARATTERISTICHE E FINITURE INTERNE UNITA' IMMOBILIARI

Tramezzature interne: potenzialmente laterizio intonacato

Pavimentazioni:

Cucina, Soggiorno, Camera, Disimpegno piano sottotetto, Sottotetto 1 e 2: piastrelle in gres porcellanato formato 25x25 color marmorizzato beige;

Bagno 1 e 2: piastrelle in gres porcellanato formato 20x25 cm color marmorizzato rosa;

Balcone: klinker formato 10x10 azzurro.

Box auto: battuto di cemento

Rivestimenti:

Bagno 1: piastrelle in gres porcellanato formato 20x25 h: 200 cm. color marmorizzato rosa;

Bagno 2: piastrelle in gres porcellanato formato 20x25 h: 205 cm. color marmorizzato rosa;

Cucina (parziale): piastrelle in gres porcellanato formato 20x25 h: 160 cm. color marmorizzato rosa;

Battiscopa: zoccolino in legno

Serramenti interni: porte con apertura ad anta in tamburato. Porta di ingresso blindata.

Serramenti esterni: legno monoblocco, vetrocamera, persiane. Lucernari in ferro vetro semplice

CARATTERISTICHE IMPIANTI

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

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

Apparecchi idrosanitari:

Bagno 1: lavabo, wc, bidet, vasca in ghisa,;

Bagno 2: doccia, lavabo, wc, bidet, attacco lavatrice;

Impianto di riscaldamento Autonomo; Carburante: Gas metano. Tipologia caldaia: caldaia murale a gas per impianti unifamiliari adibita a riscaldamento ambiente e produzione di acqua calda sanitaria.

Corpi scaldanti: tipologia: termosifoni in alluminio.

Termostato: tipologia: a zona con termostato automatico.

Conformità impianto di Riscaldamento: non verificabile.

Conformità Linea distribuzione: non verificabile.

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

****

Valutazione complessiva dei beni

FOGLIO: 9; PARTICELLA: 189; SUBALTERNO: 2

LA SUPERFICIE UTILE

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

Foglio: 9; Particella: 189; Subalterno: 2	Superfici
Piano primo	66,81
Piano primo balcone	12,94
Piano sottotetto	79,75

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.

[redacted]

Foglio: 9; Particella: 189; Subalterno: 2	Superfici	Coefficienti	Superficie corretta
Piano primo	66,81	1,00	66,81
Piano primo balcone	12,94	0,30	3,88
Piano sottotetto	79,75	0,20	15,95
Superficie commerciale parametrata			**86,64**

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 1.000,00/mq. di superficie commerciale (fonte F.I.M.A.A. Pavia anno 2024/25, 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.).

[redacted]

Foglio: 9; Particella: 189; Subalterno: 2			
COEFFICIENTI			
Coefficiente di piano	1,000	**Coefficiente totale (CT)**	**0,855**
Coefficiente di locazione	1,000		
Coefficiente di Usufrutto	1,000		
Coefficiente di posizione rispetto al centro urbano	1,000		
Coefficiente di età	0,900		
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)	86,64	Superficie Ragguagliata (SR) = (SCP) x (CT)	74,08
VALORI			
Valore unitario (Vu)	€ 1.000,00	**Valore complessivo (Vc)**	**€ 74.078,91**

[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 arredo ed effetti personali	€ 3.000,00
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	€ 1.500,00
Spese tecniche di regolazione Catastale	€ 600,00
Spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni dalla data di trascrione del pignoramento	nessuna
TOTALE	**€ 5.100,00**
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	€ 10.346,84

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE (Foglio: 9; Particella: 189; Subalterno: 2)

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

Valore complessivo	**€ 74.078,91**
Valore al netto dei costi di regolarizzazione.	**€ 68.978,91**
Valore al netto dei costi di regolarizzazione e della riduzione cautelativa	**€ 58.632,07**

FOGLIO: 9; PARTICELLA: 197; SUBALTERNO: 4

LA SUPERFICIE UTILE

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

Foglio: 9; Particella:	Superfici
Box auto	20,52

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.

Foglio: 9; Particella: 197; Subalterno: 4	Superfici	Coefficienti	Superficie corretta
Box auto	20,52	0,50	10,26
Superficie commerciale parametrata			**10,26**

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 1.000,00/mq. di superficie commerciale (fonte F.I.M.A.A. Pavia anno 2024/25, 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.).

[redacted]

Foglio: 9; Particella: 197; Subalterno: 4			
COEFFICIENTI			
Coefficiente di piano	1,000	**Coefficiente totale (CT)**	**0,900**
Coefficiente di locazione	1,000		
Coefficiente di Usufrutto	1,000		
Coefficiente di posizione rispetto al centro urbano	1,000		
Coefficiente di età	0,900		
Coefficiente di qualità	1,000		
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)	10,26	Superficie Ragguagliata (SR) = (SCP) x (CT)	9,23
VALORI			
Valore unitario (Vu)	€ 1.000,00	**Valore complessivo (Vc)**	**€ 9.234,00**

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 arredo ed effetti personali	€ 800,00
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	nessuna
TOTALE	**€ 800,00**
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	€ 1.265,10

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE (Foglio: 9; Particella: 197; Subalterno: 4)

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

Valore complessivo	**€ 9.234,00**
Valore al netto dei costi di regolarizzazione.	**€ 8.434,00**
Valore al netto dei costi di regolarizzazione e della riduzione cautelativa	**€ 7.168,90**

[redacted]

****

Conclusioni

Si inserisce una tabella riepilogativa della valutazione proposta.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA	Foglio: 9; Particella: 189; Subalterno: 2	Foglio: 9; Particella: 197; Subalterno: 4	**TOTALE**
	€ 74.078,91	€ 9.234,00	**€ 83.312,91**

Adeguamenti e correzioni di stima.			
Costi di regolarizzazione			
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti	nessuna	nessuna	**nessuna**
Decurtazioni per lo stato di possesso	nessuna	nessuna	**nessuna**
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso	nessuna	nessuna	**nessuna**
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti	€ 3.000,00	€ 800,00	**€ 3.800,00**
Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	nessuna	nessuna	**nessuna**
Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell'acquirente	nessuna	nessuna	**nessuna**
Spese tecniche di regolazione difformità urbanistico edilizie	€ 1.500,00	nessuna	**€ 1.500,00**
Spese tecniche di regolazione Catastale	€ 600,00	nessuna	**€ 600,00**
Spese condominiali scadute e non pagate	nessuna	nessuna	**nessuna**
TOTALE	€ 5.100,00	€ 800,00	**€ 5.900,00**

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	€ 10.346,84	€ 1.265,10	**€ 11.611,94**

Valore complessivo	€ 74.078,91	€ 9.234,00	**€ 83.312,91**
Valore al netto dei costi di regolarizzazione.	€ 68.978,91	€ 8.434,00	**€ 77.412,91**
Valore al netto dei costi di regolarizzazione e della riduzione cautelativa	€ 58.632,07	€ 7.168,90	**€ 65.800,97**

[redacted]

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

Con osservanza.

[redacted]

Pavia, li 03/02/2026

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 - Atto di provenienza

All. 7 - Valutazione Osservatorio Mercato Immobiliare

All. 8 - Comunicazione dell'amministratore e Regolamento condominiale