

TRIBUNALE DI PAVIA
SEZIONE LIQUIDAZIONI GIUDIZIARIE

Giudice Delegato
Dott. **Erminio Rizzi**

Sentenza N. **121/2024**

Liquidazione Giudiziale Xxxx Xxxxxxx

R.G. N. **0047/24**

Curatore : **Dott. Xxxxxxx Xxxxx**

data di nomina per l'incarico: 04/09/2024

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

- Perizia Lotto 2 -

*Perito estimatore: Arch. Xxxxxx Xxxxxx
iscritto all'Albo della Provincia di Pavia N. XXX
C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX - P.Iva XXXXXXXXXXXX
indirizzo:XXXXXXXX Xxxx XXXXXXXX N° XX - Xxxx
cellulare: XXXXXXXXX
email: mbruggi@libero.it*

Locale ad uso commerciale con negozio e deposito-ripostiglio al piano terreno di un fabbricato in Comune di Mortara -Pv- Piazza Sivabella n. 6 - Lotto due -

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA COMPONENTE L'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO:

A.1 Piena, intera ed esclusiva proprietà della quota pari a 1/6, riferita agli immobili in Comune di Mortara Piazza Silvabella n. 6, dettagliatamente locale ad uso commerciale per lo svolgimento di attività di vendita di prodotti ortofrutticoli, composto da un locale di vendita con servizio igienico, oltre a locale ad uso magazzino, entrambi al piano terreno di un fabbricato di tre piani, tutti fuori terra.

L'edificio condominiale in cui si trovano i beni immobili sopra descritti, è una costruzione di tre piani, tutti fuori terra, comprende unità immobiliari ad uso abitativo, al piano primo e secondo, oltre a negozi al piano terra, è stato edificato in vecchia data e comunque anteriormente il 01/09/1967.

Tali immobili attualmente sono occupati da terzi, in seguito alla sottoscrizione di un contratto di locazione registrato a Mortara il 09/11/2012 al n 2860 Serie 3.

La proprietà immobiliare oggetto della presente relazione valutativa, come correttamente indicata nella sentenza dichiarativa di fallimento, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Direzione Provinciale di Pavia – Servizio di Pubblicità immobiliare di Vigevano, il 26/07/2024 al Reg. Gen. n. 7194 e Reg. Part. n. 5458, è iscritta all'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Pavia al N.C.E.U. del Comune di Mortara -Pv- in Piazza Silvabella n. 6, con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 17 mapp. 2399 sub 6 Cat. C/2 cl. 2 mq. 38, Piazza Silvabella n. 6 PT, R.C. €. 58,88;
- fg. 17 mapp. 2399 sub 20 Cat. C/1 cl. 6 mq. 43, Piazza Silvabella PT, R.C. €. 655,13.

Coerenze dell'unità immobiliare ad uso deposito al piano terra sub. 6:

a nord: Piazza Silvabella;

a est: corte comune condominiale;

a sud: corte comune condominiale;

a ovest: altra proprietà al mappale 2203.

Coerenze dell'unità immobiliare ad uso negozio al piano terra sub. 20:

a nord: negozio al sub 18-24 di altra proprietà;

a est: Piazza Silvabella;

a sud: negozio al sub 14 di altra proprietà;

a ovest: corte comune condominiale.

Coerenze dell'autorimessa al piano terreno al sub 1:

a nord: corte comune;

a est: corte comune e autorimessa di altra proprietà;

a sud: autorimessa di altra proprietà;

a ovest: corte comune.

Presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pavia – Servizio Territorio - i beni immobili sopra descritti, al NCEU sub 6 e sub 20, rispettivamente deposito e negozio al piano terra , sono

correttamente intestati ai seguenti proprietari:

- Xxxxx Xxxxx nato a Xxxxx -Xx- il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX titolare della quota di 1/6;
- Xxxxx Xxxxxx nata a Xxxxx -Xx- il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX titolare della quota di 1/6;
- Xxxxx Xxxxx nato a Xxxxxx -Xx- il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX titolare della quota di 1/2;
- Xxxxx Xxxxxx nato a Xxxxxx -Xx- il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX titolare della quota di 1/6.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

La proprietà immobiliare indicata al punto A.1, oggetto della presente relazione di stima, comprende la piena ed esclusiva proprietà della quota indivisa pari a 1/6, riferita al locale ad uso commerciale posto al piano terreno, primo fuori terra, con locale deposito, posto in corpo distaccato, rispetto a quello principale, anch'esso al piano terra, oltre a quote di comproprietà riferite su beni ed enti comuni.

Dette unità immobiliari si trovano all'interno di un edificio condominiale, una costruzione di tre piani, tutti fuori terra, di forma irregolare, edificato all'interno di un lotto di terreno di mq. 526 circa. L'accesso pedonale al negozio avviene direttamente dalla Piazza Silvabella, dalla porta pedonale ricavata in una delle due vetrine di cui tale unità immobiliare è dotata, mentre il passaggio con automezzi si pratica dal cancello carrabile che si trova al civico numero 4 della strada denominata Contrada della Torre.

Da tale cancello carrabile, attraversando la corte condominiale, si arriva alla porta d'ingresso dell'unità immobiliare ad uso negozio, ed anche alla porta di accesso del locale deposito, locali posti entrambi al piano terra.

La costruzione condominiale, di forma irregolare, di tre piani tutti fuori terra, in cui si trovano le due particelle oggetto della presente relazione valutativa, comprende n. 2 depositi, n. 5 abitazioni, n. 3 negozi ed una tettoia.

L'edificio condominiale, di antica costruzione, presenta un buono stato di conservazione senza richiedere l'esecuzione di particolari opere, ad eccezione di quelle a carattere ordinario: esternamente, le pareti perimetrali sono state rifinite con intonaco di tipo civile tinteggiato e la costruzione, pur non presentando particolari elementi architettonici, è stata realizzata con buoni materiali e soluzioni architettoniche accurate tali da conferire all'immobile un gradevole aspetto.

L'unità immobiliare ad uso commerciale che si descrive, è formato da un solo locale di forma rettangolare, con accesso direttamente dalla porta che apre sulla Piazza pubblica, oltre a un piccolo disimpegno ed un servizio igienico, con finestre che aprono verso la corte comune, sul lato nord ed est di questa particella: la superficie lorda complessiva dell'unità immobiliare ad uso commerciale in esame, al sub. 20, è pari a mq. **53,50**¹, l'altezza, all'interno del negozio, misura mt. 3,20.

All'interno dell'unità immobiliare ad uso deposito, compreso anch'esso in questa relazione, posto in posizione distaccata rispetto al negozio sopra indicato, c'è un solo locale di forma trapezoidale,

¹ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

con accesso pedonale dalla porta che apre sulla corte comune condominiale, con finestre che aprono verso la Piazza Silvabella, a nord e sulla corte comune condominiale, sul lato sud: la superficie lorda complessiva dell'unità immobiliare ad uso commerciale in esame, al sub. 20, è pari a mq. **44,50²**, l'altezza, all'interno del deposito, misura mt. 3,20.

Si precisa che le parti comuni risultano essere, oltre a quanto già determinato per legge, anche il cortile, il cancello carrabile e l'androne di ingresso.

Come documentato nelle fotografie allegate, durante il sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 09/02/2026, alla presenza di un comproprietario, è stato possibile accertare che il negozio al sub 20 ed il deposito al sub 6 sono attualmente locate a terzi, in seguito alla sottoscrizione di un contratto registrato a Mortara il 09/11/2012 al n 2860 Serie 3, per un periodo di anni sei, dal 26/10/2012 fino al 25/10/2018, con rinnovo automatico per la stessa durata e con uguali condizioni economiche.

Complessivamente il negozio ed il deposito presentano uno stato di conservazione sufficiente, l'impianto elettrico è di tipo sottotraccia con interruttori e dispositivo salvavita, l'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, con elementi riscaldanti termosifoni a piastra in ghisa: tali impianti all'epoca della loro realizzazione risultavano adeguati alle normative vigenti.

I locali all'interno del negozio si trovano in sufficiente stato di conservazione con idonea illuminazione naturale e dotazioni necessarie così come richiesto dal Locale Regolamento d'Igiene, il servizio igienico è arredato con elementi sanitari, funzionanti ed anch'essi in buono stato.

Il negozio è correttamente rappresentato nella scheda catastale allegata alla Denuncia di Variazione depositata presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Pavia in data 10/12/2012 e registrata al Prot. n. PV0251259: la rappresentazione grafica contenuta in questo documento, riproduce correttamente la consistenza e la disposizione interna dei locali.

Il locale deposito, al piano terreno dello stesso edificio, al sub 6, si trova in buono stato di conservazione, con impianto elettrico funzionante, porte di chiusura in telaio metallico con vetro ed apertura ad un'anta a battente, è occupato da materiali ed arredi dell'affittuaria: il grafico contenuto nella scheda catastale datata 06/06/1979, depositata presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Pavia in data 11/07/1979 non rappresenta correttamente la disposizione dei locali compresi in questa unità immobiliare.

Il fabbricato condominiale in cui ci sono le unità immobiliari in parola, si trova nella Piazza principale del territorio edificato del Comune di Mortara, nel centro storico cittadino, in un tessuto urbano densamente costruito con fabbricati di tipo multipiano, prevalentemente destinati all'utilizzo residenziale e commerciale, asservito da tutte le urbanizzazioni ed i servizi comunali, con buona presenza di attività commerciali nelle vicinanze, con numerose attività commerciali di vendita al minuto e di spazi per posteggi pubblici sufficienti.

La Piazza Silvabella, dove si trova la porta di accesso del bene in esame, è caratterizzata da intenso traffico veicolare, generato prevalentemente dal passaggio di veicoli dei residenti, ed occasionalmente dal transito di mezzi commerciali per il rifornimento delle attività presenti nella zona, che ha spazi pubblici sufficienti per il parcheggio di veicoli.

Caratteristiche della zona: all'interno del centro storico del Comune di Mortara, in zona prevalentemente residenziale, ma con presenza di numerose attività commerciali, asservita dalla

² per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

rete fognaria comunale, dalla rete elettrica, telefonica, idrica e del gas metano.

Caratteristiche del territorio: il Comune di Mortara di si trova nella Lomellina centro-settentrionale, nella pianura tra l'Agogna e il Terdoppio, ed è inserito in un territorio a vocazione agricola, con colture prevalentemente di riso e mais, oltre ad attività nel settore dell'allevamento e dell'industria nel settore chimico, dei truciolati e meccanico.

Mortara è un importante nodo ferroviario, con collegamenti a Milano, Alessandria, Pavia e Novara mediante le linee ferroviarie e stradale con principali direttrici di collegamento che attraversano il comune, quali la S.S. 494 (Mi-AI), la S.S. 211 della Lomellina e la S.S. 596 dei Cairoli (Pv-Vc): principali distanze dai centri urbani: circa 49 km da Milano, 41 km da Pavia, 30 km da Vercelli, 25 km da Novara (6 km dal confine con la provincia di Novara e il Piemonte) e 14 km da Vigevano.

Distanze dai principali servizi e collegamenti pubblici: stazione ferroviaria (Km. 0,1); autostrada A7 Mi-Ge (Km. 22), autostrada A26 (Km. 20), Aeroporto Milano Malpensa (Km. 41).

Servizi offerti dalla zona: scuola materna (buono), scuola primaria (buono), scuola secondaria di I grado (buono), scuola secondaria di secondo grado (buono); farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (Km. 2), negozi della grande distribuzione al dettaglio (Km. 1,5), ospedali (buono), parchi e giardini (buono).

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Raggiagliata	Esposizione	Condizioni
Negozi al piano terra, al NCEU fg 17 mapp 2399 sub 20					
Locale di vendita	44,40	1	44,40	Est	Buone
Disimpegno	1,80	1	1,80	Ovest	Buone
Bagno	2,20	1	2,20	Nord	Buone
Totale	48,40		48,40		
Deposito-ripostiglio al piano terra, al NCEU fg 17 mapp 2399 sub 6					
Deposito al piano terra	39,60	0,8	31,68	Ovest	Buone
Totale	39,60		31,69		

Caratteristiche descrittive:

Edificio condominiale

Fondazioni (struttura):	tipologia: in c.a., non accertata.
Strutture verticali (struttura):	materiale: struttura portante: muratura, condizioni: sufficienti.
Travi (struttura):	materiale: in c.a., condizioni: sufficienti.
Solai (struttura):	tipologia: solaio in struttura mista ferro e cls, condizioni: sufficienti.
Copertura (struttura):	tipologia: a falde in pendenza, condizioni: sufficienti.
Gronda (struttura):	tipologia: in c.a., condizioni: sufficienti.
Manto di copertura (componente edilizia):	materiale: tegole in cotto, condizioni: sufficienti.

Pareti esterne materiale: muratura con mattoni a vista, condizioni: sufficienti.
(componente edilizia):
Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: vetrina con telaio metallico con vetri semplici, materiale: alluminio, condizioni: sufficienti.
Protezione infissi esterni (componente edilizia): tipologia: ante in ferro; condizioni: sufficienti.
Impianti elevatori o servoscala (componente edilizia): tipologia: nessuno.

Negozi al piano terra (primo fuori terra) al sub. 20.

Porta d'ingresso al negozio (componente edilizia): tipologia: ad una sola ante a battente ricavata nella vetrina; materiale: telaio metallico con vetro, condizioni: sufficienti.
Pavimentazioni interne (componente edilizia): tipologia: pavimento con piastrelle in ceramica, condizioni: sufficienti.
Porte interne all'abitazione (componente edilizia): tipologia: in legno di tipo tamburato con una sola anta a battente, condizioni: sufficienti.
Serramenti esterni (componente edilizia): tipologia: vetrine con ante cieche a battente in ferro, condizioni: buone.
Rifinitura delle pareti interne (componente edilizia): tipologia: intonaco di tipo civile rifinito con fitteggiatura; condizioni: sufficienti.
Impianto sanitario (componente edilizia): tipologia: lavandino a colonna e w.c.; condizioni: sufficienti.
Impianto elettrico (componente edilizia): tipologia: sottotraccia con interruttori incassati nella muratura, condizioni: conforme alle disposizioni di legge.
Impianto di riscaldamento (componente edilizia): tipologia: con caldaia murale a gas metano; elementi riscaldanti: termosifoni in ghisa a piastra; condizioni: sufficienti.
Impianto di scarico delle acque (componente edilizia): tipologia: tubazioni incassati nella muratura, recapito finale: fognatura comunale, condizioni: sufficienti.
Allacciamento acquedotto (componente edilizia): tipologia: non accertato, condizioni: sufficienti.

Deposito-ripostiglio al piano terra (primo fuori terra) al sub 6.

Rifinitura delle pareti interne (componente edilizia): tipologia: muratura rifinita con intonaco di tipo civile; condizioni: sufficienti.
Pavimentazioni interne (componente edilizia): tipologia: con piastrelle in ceramica; condizioni: sufficienti.
Soffitto (componente edilizia): tipologia: solaio in c.a. rifinito con intonaco di tipo civile; condizioni: sufficienti.
Pareti interne (componente edilizia): tipologia: in mattoni forati di spessore cm. 10, rifiniti con intonaco di tipo civile; condizioni: sufficienti.
Porte interne (componente edilizia): tipologia: in legno tamburato, con apertura a battente; condizioni: sufficienti.
Infissi (componente edilizia): tipologia: porta pedonale in alluminio con apertura ad una sola ante a battente, materiale: alluminio, condizioni: sufficiente.
Impianto elettrico (componente edilizia): tipologia: interno alla muratura, condizioni: da accertare la conformità alle disposizioni di legge.

3. STATO DI POSSESSO:

Come risulta dalle fotografie allegate, al momento del sopralluogo, effettuato in data 04/10/2024 dallo scrivente, alla presenza di un comproprietario, i beni immobili di cui si tratta, erano locati a terzi, in seguito alla sottoscrizione di un contratto registrato a Mortara il 09/11/2012 al n 2860 Serie 3: l'affittuario, che svolge la propria attività lavorativa all'interno di queste unità immobiliari ha occupati tutti i locali con propri arredi, materiali ed effetti personali.

Le particelle immobiliari in parola, al momento del sopralluogo, presentavano un buono stato di conservazione, con impianto elettrico e di riscaldamento funzionanti, elementi sanitari con sufficiente stato di conservazione.

I locali all'interno del negozio e nel deposito-ripostiglio in esame presentano le condizioni richieste per attribuire l'agibilità per i locali commerciali, con finestre di idonea dimensione e caratteristiche che rispettano le prescrizioni normative del locale Regolamento d'Igiene.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**

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

- 4.2.1. Iscrizioni: **Nessuna.**

4.3. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura per la parte riferita all'immobile di cui si tratta

4.3.1. Iscrizioni:

4.3.1.1. Iscrizione

data 18/06/2024 al Reg. Gen. n. 5726 e Reg. Part. n. 823 per un valore capitale di € 3.227,68 (Euro tremiladuecentoventisette/68) per un totale complessivo di € 4.257,06 (Euro quattromiladuecentociquantasette/06).

L'ipoteca è trascritta, tra gli altri immobili, anche sull'intera e piena quota di proprietà, pari a 1/8 (ora 1/6), intestata a Xxxxx Xxxxxx, nato a Xxxxx -Xx- il XX/XX/XXXX, c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, e si riferisce agli immobili in Comune di Mortara -Pv-, già iscritti al N.C.E.U. dello stesso Comune con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 17 mapp. 2399 sub 6 Cat. C/2 cl. 2 mq. 38, Piazza Silvabella n. 6 PT, R.C. €. 58,88;
- fg. 17 mapp. 2399 sub 20 Cat. C/1 cl. 6 mq. 43, Piazza Silvabella PT, R.C. €. 655,13.

4.3.2. Trascrizioni

4.3.2.1. Atto giudiziario Sentenza dichiarativa di Fallimento dichiarata dal Giudice del

Tribunale di Pavia in data 11/07/2024 Rep. n. 121/2024 a firma dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia -Pv- [REDACTED]

[REDACTED] trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Pavia -Pv- Sezione Distaccata di Vigevano in data 26/07/2024 al Reg. Gen. n. 7194 e Reg. Part. n. 5458.

Il fallimento è trascritto contro il Sig. Xxxxx Xxxxxx, nato a Xxxxx -Xx- il XX/XX/XXXX, c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, ed interessa la quota di comproprietà pari a 1/6, riferita, tra gli altri, anche agli immobili in Comune di Mortara -Pv-, Via Vincenzo Gioberti n. 21, iscritti al N.C.E.U. dello stesso Comune con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 17 mapp. 2399 sub 6 Cat. C/2 cl. 2 mq. 38, Piazza Silvabella n. 6 PT, R.C. €. 58,88;
- fg. 17 mapp. 2399 sub 20 Cat. C/1 cl. 6 mq. 43, Piazza Silvabella PT, R.C. €. 655,13.

4.4. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.4.1. Conformità edilizia: *difformità*.

In seguito al sopralluogo effettuato in località, esaminata la consistenza e le caratteristiche degli immobili, in particolare la disposizione dei locali all'interno del locale negozio e deposito al piano terreno, presa visione dei progetti depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mortara, vista la rappresentazione grafica contenuta nelle schede catastali che rappresentano le singole unità immobiliari, unite alla Denuncia di Accatastamento, presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Pavia in data 10/12/2012 e registrata al Prot. n. PV0251259, lo scrivente afferma che tale documento rappresenta correttamente i locali all'interno di questa unità immobiliare ad uso commerciale.

Invece per il locale deposito, al piano terreno dello stesso edificio, al sub 6, il grafico contenuto nella scheda catastale datata 06/06/1979, depositata presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Pavia in data 11/07/1979, il sottoscritto precisa che non rappresenta correttamente la disposizione delle pareti divisorie interne: le difformità accertate possono essere regolarizzate mediante la presentazione di un'istanza in sanatoria.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mortara per gli immobili di cui si tratta, non ci sono procedimenti amministrativi in corso, a carico degli attuali o dei precedenti proprietari.

4.4.2. Conformità urbanistico: *nessuna difformità*.

Dall'esame dello strumento urbanistico vigente nel Comune di Mortara, in base alle disposizioni contenute nel Piano di Governo del Territorio vigente, approvato definitivamente con Delibera del Consiglio Comunale n. 30 del 18/10/2011, la zona in cui si trova l'immobile in parola rientra nell'"Ambito del tessuto urbano consolidato", più precisamente definita come "Tessuti dei nuclei di antica formazione", con le prescrizioni contenute nel Titolo II – Capo I - all'art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T.

La funzione residenziale dell'edificio di cui si tratta è compresa in quelle ammesse dalle norme urbanistiche per questa zona. In questo ambito sono ammessi gli interventi diretti con diverse possibilità di applicazione degli indici urbanistici.

Per questa zona, le norme urbanistiche ammettono la funzione residenziale per l'unità immobiliare di cui si tratta.

4.4.3. Conformità catastale: *difformità*.

Per quanto affermato al precedente punto 4.1, accertata la difformità nel locale deposito, consistente nell'esistenza di pareti divisorie interne, risulta necessario procedere al deposito di una Variazione catastale con allegata una nuova scheda che rappresenti correttamente lo stato attuale di questa unità immobiliare.

In negozio ed il deposito, al piano terreno dell'edificio condominiale, sono iscritte al N.C.E.U. del Comune di Pavia con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 17 mapp. 2399 sub 6 Cat. C/2 cl. 2 mq. 38, Piazza Silvabella n. 6 PT, R.C. €. 58,88;
- fg. 17 mapp. 2399 sub 20 Cat. C/1 cl. 6 mq. 43, Piazza Silvabella PT, R.C. €. 655,13,

sono correttamente intestati ai seguenti proprietari:

- Xxxxx Xxxxx nato a Xxxxx -Xx- il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX titolare della quota di 1/6;
- Xxxxx Xxxxxx nata a Xxxxx -Xx- il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX titolare della quota di 1/6;
- Xxxxx Xxxxx nato a Xxxxxx -Xx- il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX titolare della quota di 1/2;
- Xxxxx Xxxxxx nato a Xxxxx -Xx- il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX titolare della quota di 1/6.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiale scadute ed insolute alla data della perizia:	€	0,00
Spese ordinarie per la gestione annuale dell'immobile:	€	2.500,00
Atti ablativi della P.A.:		nessuno

6. ATTUALI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari dei beni immobili iscritti al NCEU Comune di Mortara fg 17 mapp. 2399 sub 6 e sub 20.

Xxxxx Xxxxx nato a Xxxxx -Xx- il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, Xxxxx Xxxxxx nata a Xxxxx -Xx- il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, Xxxxx Xxxxxx nato a Xxxxx -Xx- il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, ciascuno titolare per la quota di 1/6; Xxxxx Xxxxx nato a Xxxxxx -Xx- il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX titolare della quota di 1/2, insieme per l'intera quota pari a 1000/1000 dal 25/03/2024, alla data odierna.

Per successione in morte della Sig.ra Xxxxxxxx Xxxx nata a Xxxxxx -Xx- il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, deceduta a Pavia il XX/XX/XXXX, registrata a Pavia il 25/03/2025 al Vol. 88888 n. 127936, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Pavia – Sezione Distaccata di Vigevano in data 08/04/2025 al Reg. Gen. n. 3302 Reg. Part. N. 2463, i Sigg. Xxxxx

Xxxxx, Xxxxx Xxxxxx, Xxxxx Xxxxxx, nipoti in linea retta, acquisirono ciascuno la quota di comproprietà, pari a 2/18 e Xxxxx Xxxxx, in qualità di figlio, acquisì la quota di comproprietà, pari a 6/18, riferita ai beni immobili in Comune di Mortara iscritti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pavia, Servizio Territorio, al NCEU dello stesso Comune con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 17 mapp. 2399 sub 6 Cat. C/2 cl. 2 mq. 38, Piazza Silvabella n. 6 PT, R.C. €. 58,88;
- fg. 17 mapp. 2399 sub 20 Cat. C/1 cl. 6 mq. 43, Piazza Silvabella PT, R.C. €. 655,13,.

6.1 PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1.1 Precedenti proprietari dei beni immobili iscritti al NCEU Comune di Mortara fg 17 mapp. 2399 sub 6 e sub 20.

Sig.ra Xxxxxxxx Xxxx nata a Xxxxxx -Xx- il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, titolare della quota pari a 2/3, Xxxxx Xxxxxx nato a Xxxxxx -Xx- il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, Xxxxx Xxxxxx nata a Xxxxxx -Xx- il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, Xxxxx Xxxxxx nato a Xxxxxx -Xx- il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, ciascuno titolare per la quota di 1/18; Xxxxx Xxxxx nato a Xxxxxx -Xx- il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX titolare della quota di 3/18 insieme per l'intera quota pari a 1000/1000 dal 12/05/2022 al 25/03/2024.

Per successione in morte del Sig. Xxxxx Xxxxx Xxxxx nato a Xxxxx Xxxxxxxx -Xx- il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, deceduto a Pavia il 12/05/2022, registrata a Pavia il 22/10/2022 al Vol. 88888 n. 446919, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Pavia – Sezione Distaccata di Vigevano in data 21/11/22 al Reg. Gen. n. 10657 Reg. Part. n. 7638, i Sigg. Xxxxx Xxxxxx, Xxxxx Xxxxxx, Xxxxx Xxxxxx, in qualità di nipoti in linea retta acquisirono quota di 1/18 ciascuno, Xxxxx Xxxxx, in qualità di figlio e Xxxxxxxx Xxxx, moglie, ereditava la quota di 3/18 ciascuno. Queste quote di comproprietà sono riferite tutte ai beni immobili in Comune di Mortara iscritti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pavia, Servizio Territorio, al NCEU dello stesso Comune con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 17 mapp. 2399 sub 6 Cat. C/2 cl. 2 mq. 38, Piazza Silvabella n. 6 PT, R.C. €. 58,88;
- fg. 17 mapp. 2399 sub 20 Cat. C/1 cl. 6 mq. 43, Piazza Silvabella PT, R.C. €. 655,13.

6.1.2 Precedenti proprietari dei beni immobili iscritti al NCEU Comune di fg 17 mapp. 2399 sub 6 e sub 20.

Sig.ra Xxxxxxxx Xxxx nata a Xxxxxx -Xx- il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX, Sig. Xxxxx Xxxxx Xxxxxx nato a Xxxxxx Xxxxxxxx -Xx- il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX ciascuno titolare della quota di comproprietà pari a 1/2, insieme per l'intero pari a 1000/1000, dal 31/07/1979, fino al 12/05/2022.

- Per titoli anteriori il 01/02/2005.

7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

7.1. Criterio di Stima

In base alle rilevazioni ed agli accertamenti in loco, considerato le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile qui descritto, lo scrivente determina quanto segue.

La proprietà immobiliare di cui si tratta riscontra interesse sia per la sua ubicazione, sia per la consistenza che per le qualità presenti all'esterno dell'edificio ed all'interno dei locali. La

metodologia applicata per la formulazione del valore di questa proprietà è quella sintetica comparativa, parametrica, in considerazione del valore dei prezzi medi degli immobili della zona, riferito alle costruzioni con simili caratteristiche e per uguale tipologia. La valutazione è fatta prendendo come parametro di riferimento i metri quadrati della superficie dei locali che compongono l'unità immobiliare qui descritta, a cui sono applicati i coefficienti correttivi riferiti alla destinazione dei locali ed alle titolo di proprietà degli stessi. Il valore espresso può essere considerato il "più probabile" sulla base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in aumento o in diminuzione.

7.2. Fonti di informazione

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia, Ufficio Tecnico del Comune di Mortara, Agenzie immobiliari della zona e pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) della Provincia di Pavia, che inserisce il bene immobile in parola in zona omogenea B1 e microzona catastale 1, in zona residenziale all'interno del centro storico cittadino.

7.3. Valutazioni delle superfici

Immobilabile	Superf. Lorda ragguagliata	Valore €/mq.	Valore complessivo
A.1 Negozio al piano terra con locale deposito anch'esso al piano terra e quote di comproprietà su parti comuni	89,16	1.108,20	€ 98.807,11

7.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi non rilevati al momento del sopralluogo.	€ 14.821,06
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese condominiali scadute	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia o catastale:	€ 3.500,00

7.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'intera, piena ed esclusiva proprietà dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 83.987,00
Valore della quota indivisa pari a 1/6	€ 13.998,00

Pavia, 10 febbraio 2026

Il Perito

Allegati:

Giudice Dott. Erminio Rizzi
Perito: Arch. Xxxxxx Xxxxxx

- Allegato 1 - Atto di proprietà.
- Allegato 2 - Elenco iscrizioni e trascrizioni.
- Allegato 3 - Estratto mappa satellitare.
- Allegato 4 - Estratto mappa NCT.
- Allegato 5 - Visura catastale NCEU del negozio al sub 20.
- Allegato 6 - Visura catastale NCEU del deposito al sub 6.
- Allegato 7 - Planimetria catastale del negozio al sub 20.
- Allegato 8 - Planimetria catastale NCEU del deposito al sub 6.
- Allegato 9 – Fotografie da 1 a 12.